

**CONVENTION DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE
EN REGION WALLONNE**

**ENTRE
D'une part**

Madame Claire KEVERS, mariée, domiciliée Rue Basse Marquet, 33, 4470 Saint Georges sur Meuse

Tél : 0479/25.60.70 (Claire Kevers), 0473/44.79.79 (Pierre Martin),
0471/92.12.52 (Georges Martin)

Mail : c.kevers@skynet.be

Ci-après désignés le « **propriétaire** » ou le « **bailleur** ».

**ET
D'autre part**

Monsieur Maxime BRAIBANT, célibataire domicilié rue de la Briqueterie 1 à 4032 Chênée et Madame Sephora SALADINO, célibataire domiciliée rue du Cellier 2 4000 Cointe.

Tél : 0493/82.35.78 - 0495/85.24.03

Mail : maxebraib@hotmail.fr – saladino.sephora@outlook.be

Ci-après désignée le « **preneur** » ou le « **locataire** ».

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 (92 m²) sis Avenue des Martyrs 200 Bte 21 à 4620 Fléron, comprenant :**

- **2 chambres,**
- **une cuisine entièrement équipée,**
- **une salle de douche + wc,**
- **un grand séjour,**
- **une cave,**
- **un emplacement de parking disponible prochainement (avant fin 2019).**

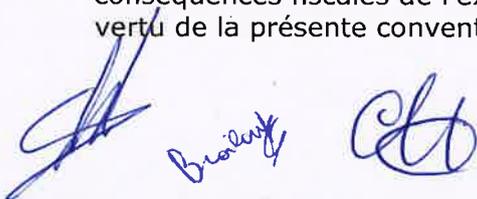
Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 2 – Destination – Cession – Sous-location - Occupation

Le bien est destiné à usage de **résidence principale**, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique. Le bien est affecté au **logement** du preneur et de sa famille. Le preneur s'engageant formellement au respect de cette stipulation sous peine de résiliation du bail à ses torts.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'**une activité professionnelle**.

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.



Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra **céder ses droits ni sous-louer** le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Article 3 - Durée

COURTE DUREE

3.1. Le présent bail est consenti pour un terme d'**une année** prenant cours le **01/09/2019** pour finir le **01/09/2020**.

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 est réputé avoir été conclu pour une durée de **9 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*.

LONGUE DUREE

Le Bailleur peut résilier le bail :

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 peut résilier le bail :

A partir de la deuxième année, le locataire peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de trois mois

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 4 – Loyer

Le bail a lieu moyennant un loyer mensuel de **six cent cinquante (650,00€) euros**. Ce loyer sera payable et exigible par anticipation entre **le 01 et le 05 de chaque mois (date fixe)**, et ce par transfert permanent au numéro de compte **BE40 2400 1313 0063** au nom du bailleur.

Article 4 B – Charges Communes - Consommations

Le preneur s'engage à payer chaque mois en plus et en même temps que le loyer un acompte de septante cinq (75 €) euros sur le compte BE40 2400 1313 0063 au nom du bailleur, comme provision à valoir sur les charges, frais et impôts qui lui seront réclamés une fois par an sur base du décompte du propriétaire. Le propriétaire enverra en fin d'année ou en fin de bail un justificatif et remboursera le trop-perçu au locataire ou éventuellement lui réclamera le trop peu perçu.

Les charges supportées par le locataire sont les suivantes :

- Les frais de chauffage et d'eau privatifs à l'appartement ;
- Les frais d'entretien des parties communes de l'immeuble,
- Les frais d'entretien des extérieurs ;
- Les frais d'électricité des parties communes,
- Les frais d'eau des parties communes,
- Les frais liés aux équipements communs (parlophone, ...)
- La TVA sur l'ensemble de ces charges

Cette liste étant non limitative. Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance.

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 :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base (650€)} \times \text{nouvel index (Août)}}{\text{Index de base (juillet 2019 = 109,07)}}$$

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.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après notification écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

En aucun cas, le loyer ne peut être inférieur au loyer de départ.

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

Two handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. The signature on the left is more stylized and includes the name 'Benoit' written below it. The signature on the right is a circular monogram.

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, de chauffage, d'eau et de téléphone/internet 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 **mille trois cent (1.300,00€) euros**, somme que le locataire dépose sur un compte bloqué en faveur du preneur auprès de la banque de son choix. 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 les preneurs, 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

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Article 9 - Consommations privées

Les abonnements aux distributions d'électricité, d'eau, de gaz (chauffage), de téléphone, de télévision, internet 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) auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.



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.

Article 12 - 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 (tous les murs et plafonds peints en blanc), 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 établi à l'amiable entre partie. 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 13 - 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 14 - Entretien

Sont à charge du preneur :

- Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra subir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.
- Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.
- les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées.
Le bon entretien des volets ainsi que tous les appareils du bien loué (appareils sanitaires, équipements cuisine, ...).
- Si le bailleur autorise le preneur à peindre les murs, le travail sera réalisé avec soin (pas de débordements sur les plinthes, menuiseries, caches des prises, etc.) et avec une peinture spécialement adaptée et de bonne qualité.


Bailleur



Les teintes utilisées seront toujours des teintes claires pouvant être par la suite facilement modifiées.

- 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.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à **la liste du Gouvernement de la Région de Wallonne instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du Preneur ou du Bailleur.**

Article 15 – 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 16 - 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 ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

Article 17 – Inexécution des obligations - Résiliation aux torts du preneur

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

Article 18 – 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.

Après la période de deux mois instituée par le décret pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que l'indemnité dus par le preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire ait mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.

Article 19 – 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 et ne sera autorisé que dans le respect de la législation et

pour autant qu'il ne constitue pas de gêne, dégâts, nuisance même sporadique de quelque nature qu'elle soit. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

Article 20 – Règlement d'ordre intérieur

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur existant ou lui proposé ultérieurement. Il s'engage à respecter les voisins notamment en matière de tranquillité et de sécurité. Tous renseignements utiles à ce sujet pourront lui être fournis par le propriétaire.

Article 21 – Clauses diverses

- 2 détecteurs de fumée sont installés dans l'appartement. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs.
- Le bien loué a fait l'objet d'un certificat, ayant conclu à un indice de performance énergétique D. Le preneur pourra réclamer une copie au bailleur.
- Le bailleur pourra venir visiter le bien une fois l'an afin de s'assurer du bon entretien de l'appartement. Celui-ci préviendra le Preneur au moins 48h au préalable.
- L'emménagement et déménagement pourront se faire par l'escalier à condition de ne causer aucun dommage à la cage d'escalier. Si c'était le cas, les réparations seront à charge du locataire.

Article 22 – Entrée dans le bien loué

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

Article 23 – Contestation

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

Article 24 – 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) La preuve de l'obtention d'un ordre permanent pour le paiement des loyers pendant la période locative prévue à l'article 3 ;
- 6) La preuve 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 19 août 2019, en 3 exemplaires :

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

Le preneur,

Lu et approuvé

Lu et approuvé
Buileux

Le bailleur,

Lu et approuvé
