

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

ENTRE

D'une part

Monsieur CARPRIAU Jacques, né à Montignies-Sur-Sambre, le 22 août 1951, et son épouse,

Madame STRUYVEN Marie-Noëlle, née à Montignies-sur-Sambre, le 18 avril 1953, le domiciliés ensemble à 5300 Andenne, Promenade des Ours (Résidence Iliade) n°35/7.

Epoux mariés sous le régime d la communauté réduite aux acquêts.

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

ET

Monsieur LEJEUNE Gaston Guy A, né à Bruxelles, le 17 janvier 1972, **veuf**, domicilié à 4920 Aywaille, Avenue Fr. Cornesse n°72.

ci-après désignés le « **preneur** » ou le « **locataire** », **intervenant ici volontairement et se déclarant solidairement et indivisiblement responsables 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 sis rue du Long Thier, n°50, BLOC F, boîte 22 à 4500 Huy situé au deuxième étage de la résidence « Le Verger », comprenant : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, un séjour, une cuisine super-équipée (taques, hotte, four, frigo, lave-vaisselle, évier), une buanderie, deux chambres, un bureau meublé, une salle de bains (douche, baignoire, double vasque), la cave n°50F22, le garage n°50F22 ainsi qu'un emplacement de parking privatif extérieur n°50F22. La jouissance privative et exclusive du balcon et de la terrasse. L'ensemble 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.

Article 2 - Affectation

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 bien est donné en location pour l'occupation de deux personnes maximum, le Preneur s'engageant formellement au respect de cette stipulation sous peine de résiliation du bail à ses tords.

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 A – Durée

LONGUE DUREE

Le présent bail est consenti pour un terme **de neuf ans** prenant cours **le 1^{er} septembre 2021** pour finir le **31 août 2030**.

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 55 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 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 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

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 mois 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

4.1. Le bail a lieu moyennant un loyer mensuel de **huit cent cinquante euros (850,00 €)**. Ce loyer sera payable et exigible par anticipation (ordre permanent obligatoire) **entre le 1^{er} et le 5^{ème} jour de chaque mois**, et ce par transfert permanent au numéro de compte numéro n° : BE79 0624 6587 9033 au nom du Bailleur avec la référence «Loyer VERGER 50F22».

4.2. **Le preneur s'engage à payer chaque mois en plus et en même temps que le loyer une provision de nonante euros (90 €)**, comme provision à valoir sur les charges communes, les 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 d'entretien et de nettoyage des parties communes de l'immeuble,
- Les frais d'entretien du verger,
- Les frais d'entretien d'ascenseur,
- Les frais d'électricité des parties communes,
- Les frais d'eau des parties communes,
- Les frais d'assurance des parties communes,
- Les frais liés aux équipements communs (parlophonie, ...)
- Les frais de syndic,
- 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.

Le bailleur déclare que le paiement ponctuel du loyer mensuel et des charges constitue une condition essentielle du présent contrat de bail. Le locataire déclare quant à lui avoir fourni des informations correctes au sujet de sa situation financière, familiale et professionnelle.

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 :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base (850€)} \times \text{nouvel index}}{\text{index de base}}$$

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, de gaz, 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 **mille sept cent (1.700€) euros**, somme que le locataire déposera sur un compte établi à son nom au sein de l'enseigne 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 paiement 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, d'eau, 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) 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.**

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 établi par la société Huy Immo pour un montant de par partie.** 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.

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.

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.

Article 15 - 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 des menuiseries 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. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.
- Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Le preneur respectera les consignes d'entretien et d'utilisation des différents appareils (chaudière, thermostat, équipements cuisine,...).
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.
- Le preneur veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté et à l'entretenir en « **bon père de famille** ». A sa sortie, le bien devra être rendu dans un état normal de propreté.

- Le preneur fera des trous dans les murs uniquement si ceux-ci sont nécessaires à la fixation de meubles et à la décoration murale, de manière **raisonnable**. A sa sortie, les crochets/clous devront être enlevés et les trous rebouchés proprement. A défaut, le bailleur fera réaliser le travail par un professionnel au coût du preneur. Le preneur est autorisé à apposer des stores ou barres de tentures aux fenêtres.
- 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.
- Si le locataire souhaite peindre les murs, une demande écrite et préalable devra être faite au bailleur. Le travail devra être réalisé avec soin (pas de débordements sur les plinthes, menuiseries, caches des prises, etc.) et avec une peinture spécialement adaptée et de bonne qualité. Le bien devra être remis en blanc à sa sortie, sauf accord contraire du bailleur.

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 16 – 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 17 - 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).

Article 18 – 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 19 – 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 au bureau d'enregistrement rue du Marché 18 à 4500 Huy (08h-12h).

Article 20 – 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 21 – Règlement de copropriété - Acte de base

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur existant. Il s'engage à respecter les prescriptions de l'acte de base de l'immeuble dont il déclare en avoir reçu une copie et à en assurer l'exécution, notamment en matière de tranquillité et de sécurité. Il respectera les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires. Le preneur devra se conformer aux manières dont la vie est organisée dans l'immeuble. Tous renseignements utiles à ce sujet pourront lui être fournis par le propriétaire ou le syndic de l'immeuble.

Article 22 – Divers

- a. 1 détecteur de fumée est installé dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce détecteur sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce détecteur est muni 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 ces détecteurs.
- b. Le bien loué a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique. Le preneur pourra en réclamer une copie au bailleur.
- c. **Le bailleur pourra venir visiter le bien une fois l'an afin de s'assurer du bon entretien de l'appartement.** Celui-ci prévendra le Preneur au moins 48h au préalable.
- d. L'enménagement et déménagement devra obligatoirement se faire par un lift sous peine de sanction. Une indemnité sera réclamée au preneur pour vérification des dégâts éventuels dans les communs.

Article 23 – 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 24 – 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 Huy est compétent.

Article 25 – 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 de 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 Huy, le 26 juillet 2021, en 2 exemplaires :

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

Le preneur,

lu et approuvé

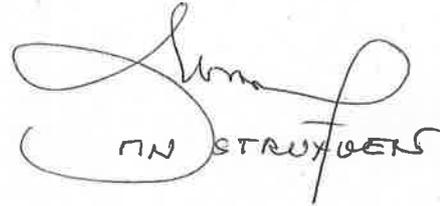


Le bailleur,

lu et approuvé



lu et approuvé



M STRUYBENS