

**- Résidence Bonvoisin -**  
**BAIL D'APPARTEMENT NON MEUBLÉ**  
**AFFECTÉ A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR**

**ENTRE**

(Le bailleur)

**PATRIMONIUM ONE sa**

Rue des Aulnes 16 à 4800 Ensival

inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE 0472 111 866

Tel : 087 / 68.13.03

Courriel : info@klironomia.be

Ici représentée par son administrateur-délégué, la srl LA ROSE DES SABLES (BCE BE 0462-307-443) avec comme représentant permanent Monsieur Marc DEVOGE

ci-après dénommée indifféremment le « *bailleur* » ou le « *propriétaire* »

**ET**

(Le preneur)

(identité complète du ou des preneur(s) - **Nom + Prénom 1 + Prénom 2**) :

M. JERUSALEM Hardy né à Verviers, le 25/07/1975.

N° de registre national : 75-07-25. 129.66

Domicilié : Rue Hubert Halet 5.12 à Pepinster

N° GSM : 0455/10.13.61

Courriel : arikjerusalem@gmail.com

ci-après dénommé(s) indifféremment le « preneur » ou le « locataire »

**ET ENSEMBLE (bailleur & preneur) dénommés ci-après les « parties ».**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **CLAUSES PARTICULIERES**

### **1 OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement non meublé **à l'état neuf** situé au rez-de-chaussée du bloc D d'un immeuble sis à 4860 PEPINSTER, rue Hubert Halet, n° 5a/1 (anciennement 5b/1) comprenant 1 cuisine, 1 séjour, 1 salle de bains, 2 chambres, 1 hall de nuit<sup>(1)</sup>, 1 buanderie<sup>(1)</sup>, 1 terrasse<sup>(1)</sup>, 1 cave n° **D 2C** et 1 parking n° **56** parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et **s'engage à l'occuper en bon père de famille**.

### **2 DESTINATION**

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par **4 personnes** au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur, **et conformément à l'acte de base de la résidence**.

L'acte de base de la résidence n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.

Notamment tenant compte de cet élément, le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle, ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

### **3 DUREE**

#### **A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans.**

Le bail est consenti pour une durée de **1 année**, renouvelable une fois.

Prenant cours le 01/12/2022,  
et se terminant le 30/11/2023

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

### **4 LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 650 € (**six cents cinquante euros**), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 1 de chaque mois, par ordre permanent.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte bancaire

ING n° **BE48 3631 0076 2327** - BBRUBEBB, ouvert au nom du bailleur Patrimonium One SA.

### **5 INDEXATION**

Conformément à l'article 57 du Décret wallon relatif au bail d'habitation, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'**indice de base** est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**, soit **127,92** (octobre 2022).

L'**indice nouveau** est celui du mois qui précède celui de l'**anniversaire de l'entrée en vigueur du bail**.

## **6 GARANTIE**

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **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. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à deux mois de loyer et sera versée sur le compte précité du bailleur.

## **7 ETAT DES LIEUX**

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve (état neuf\*) bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. (\* avec une couche de peinture blanche sur les murs et les plafonds sans trous ni taches et avec un rendu uniforme).

**Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées aux articles 3 à 4 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.**

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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. Néanmoins, il est d'ores et déjà convenu que le locataire remettra les locaux en peinture dans les règles de l'art (minimum 1 couche de blanc sur les murs et les plafonds, sans trous ni taches et avec un rendu uniforme) avant l'état des lieux de sortie ; sauf avis contraire reçu par écrit par le propriétaire.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi :

- à l'amiable<sup>(1)</sup>
- ou par expert<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord la société...BCA CONSULTANCE (tel 087 35 29 23)...en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert ci-avant désigné, l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts (en ce compris le chômage locatif et les coûts de suivi/coordination qu'imposeraient une remise en pristin état). Autrement, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Chacune des parties pourra exiger l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux sera établi une fois les lieux vidés par le preneur mais avant la remise des clés.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

## **8 CONSOMMATIONS PRIVEES**

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à la charge exclusive du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, redevances, coûts des consommations, taxe, etc. Le preneur justifiera au bailleur chaque année du paiement de sa consommation d'eau, d'électricité et de gaz.

Code EAN gaz : 541 460 900 002 534 885

N° compteur gaz : 14030089

Code EAN électricité : 541456700004033921

N° compteur électricité : 61813904

N° compteur eau : 13045135

## **9 CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic, le bailleur ou le régisseur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques et des dégraisseurs, les frais d'assurance relative aux renoncations de recours des occupants, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic et au régisseur, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Sauf disposition contraire, les travaux relatifs au gros-œuvre, les grosses réparations, et de manière générale toutes réparations nécessaires qui n'incombent pas au preneur en vertu de l'article 2 § 2 de la loi du 20 février 1991, sont à charge du bailleur.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Pour participer aux charges communes, le preneur acquittera un forfait des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur(1). A cet effet, un montant forfaitaire de **50 EUR** (cinquante euros) par mois est à verser sur le compte bancaire ING n° BE48 3631 0076 2327 - BBRUBEBB, ouvert au nom du bailleur à la même échéance que le loyer. Ce forfait est sujet à indexation à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail aux mêmes conditions que le loyer.

## **10 FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT**

Les consommations privées sont à charge exclusive du preneur via les compteurs privatifs repris au point 8.

## **CLAUSES GENERALES**

### **11 ENTRETIEN**

Le preneur devra respecter les entretiens et réparations impérativement mis à sa charge par la liste non limitative dressée par le Gouvernement wallon (Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018) en se conformant aux principes généraux qui suivent :

- Les réparations locatives ou de menu entretien.
- L'obligation d'user des lieux en bon père de famille en se comportant de façon raisonnable et prévoyante.
- L'obligation de prévenir le bailleur dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalie dans le bien loué. À défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Le preneur assurera notamment la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- 1- le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains, chauffe-eau et boilers;
- 2- l'entretien annuel et les recharges des appareils de traitement de l'eau, en ce compris les adoucisseurs d'eau ;
- 3- le contrôle annuel de tous les systèmes de chauffage (p.ex. combustible solide, liquide ou gazeux), y compris leur brûleur, ainsi que le ramonage des cheminées y reliés. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur ;
- 4- le ramonage et le nettoyage annuels de toutes les cheminées et autres conduits ;
- 5- pour les citernes à mazout, le preneur veille à maintenir un niveau suffisant de combustible et répond de tous débordements.

Le preneur demandera à chaque professionnel agréé une attestation d'entretien et les bons d'intervention exhaustifs (mentionnant notamment le fait générateur ayant amené à la/les intervention(s) réalisée(s)) et les fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu la dernière attestation d'entretien et contrôle périodique.

Le preneur entretiendra en bon état les appareils et autres conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les installations sanitaires et conduits de décharge, etc.

Il préservera les distributions et installations (notamment de chauffage), y compris leurs compteurs, contre les effets et dégâts de la gelée. Il veille à ce que les appareils sanitaires, robinets, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués, il les entretient et détartre périodiquement et répond des conséquences de la non-utilisation de ces appareils.

Pour les puits perdus, les fosses d'aisance et septiques, les séparateurs de graisse, les filtres bactériens, et autres : l'entretien, la vidange et le curage/curement, ainsi que le remplacement du substrat des filtres des équipements sont à charge du preneur.

Le preneur fera remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont il n'est pas responsable. Il est responsable des bris, éclats ou coups divers aux miroirs.

Si le preneur a perdu ses clés/télécommandes/cartes magnétiques ou autres, ou si elles ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais la/les serrure(s) (barillets) correspondante(s), fournir le même nombre de clés d'origine et supporter les frais de reprogrammation éventuelle. Il répond également du bris de quincaillerie.

En cas de vol ou d'acte de vandalisme, le preneur doit faire immédiatement la déclaration auprès de la police et transmettre le procès-verbal dressé au bailleur. A défaut, il répondra des dommages.

Le preneur remplacera les piles ou batteries du/des détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués et des alarmes. Il entretient et fait contrôler les extincteurs placés (recharges, réparations).

Le preneur entretiendra en bon état les volets.

Il entretient et remplace les accessoires électriques des équipements de sonnerie.

Il entretient en état de propreté les équipements de parlo/vidéophonie et d'ouvre-porte électrique et prend en charge le remplacement des petits accessoires électriques.

Le preneur répond des dégâts causés par ses fournisseurs de téléphonie et autres data et répare tous dégâts causés.

Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques, électroménagers et leurs accessoires mis à sa disposition et les utilisera conformément aux modes d'emploi. Il répondra des conséquences de la non-utilisation de ces appareils.

En fin d'occupation des lieux, les peintures intérieures ne pourront être ni poussiéreuses, ni souillées, ni grasses. Le preneur est responsable des dépôts de nicotine.

Le preneur doit assurer l'entretien permanent du jardin et le restituer selon le même état d'entretien et de développement qu'au début de son occupation.

Il doit maintenir les terrasses, balcons, etc. en bon état. Il entretiendra les avaloirs, caniveaux, corniches, gouttières et autres, évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui les encombreraient et veille à ce qu'ils ne soient pas obstrués.

Il maintient les boîtes aux lettres en bon état de propreté, de bon fonctionnement et conservation.

Plus généralement, il maintient l'immeuble en bon état de propreté.

Le preneur supporte le coût de la désinfection et la désinsectisation rendues nécessaires suite à la présence de pigeons et de parasites, tels que notamment cafards, punaises, rongeurs et autres nuisibles.

En cas de déménagement, le preneur est responsable de tous les dégâts causés au bien loué et aux parties communes y compris ceux provoqués par ses déménageurs.

Au cas où le bien loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrit à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

A titre purement informatif, les meubles de cuisine sont garantis 5 ans, les électro-ménagers sont garantis 2 ans. En cas de nécessité, il faut contacter en direct le service après-vente d'IXINA Verviers.

Le carnet d'entretien et les réparations et travaux à charge du locataire (annexes 4 et 5) font partie intégrante du présent bail.

## **12 RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, 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 et 10 du Décret wallon relatif à l'habitation.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureront plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

### **13 ELECTROMENAGERS**

Les électroménagers sont fournis avec le bâtiment et font partie intégrante du bien pendant toute la durée du bail. Ils sont placés sous l'entière responsabilité du preneur.

Si lors de l'état des lieux d'entrée, les divers électroménagers sont en parfait état de marche et ne présentent ni vice, ni dysfonctionnement, ces appareil(s) ou d'autres mais similaire devront figurer dans le même état de fonctionnement lors de l'état des lieux de sortie.

Il est d'ores et déjà convenu que si l'un des électroménagers venait à ne plus fonctionner en cours de bail, cet électroménager devra être soit réparé, soit remplacé aux frais du preneur avant l'état des lieux de sortie sauf si la faute à l'origine de la panne émane du bailleur ou que celui-ci est toujours sous garantie.

### **14 MODIFICATIONS DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur et préalable du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure, ni de parabole, ni d'équipement de téléphonie et data qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et de l'association des copropriétaires, le cas échéant, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

### **15 IMPOTS**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués ou en raison de leur occupation (ex : taxe sur les secondes résidences), par l'Etat, la Région, la commune ou par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

### **16 ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres et son éventuel contenu - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Le preneur renonce à tous recours envers le bailleur en cas de responsabilité dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garantis.

### **17 ANIMAUX**

Le preneur ne pourra posséder de petits animaux que conformément à l'article 11 du règlement d'ordre intérieur de la copropriété (p. 147 de l'acte de base) et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

## **18 TABAC**

Le bailleur tolère un éventuel tabagisme du preneur dans le logement pour autant que celui-ci n'entraîne ni troubles de jouissance pour le voisinage, ni dégradations du bien (jaunissement des peintures et du mobilier, odeurs, ...). A cet égard, nous rappelons l'obligation du preneur de remettre en peinture le logement à sa sortie, conformément à l'article 7.

## **19 EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur 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.

## **20 VENTES PUBLIQUES**

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

## **21 AFFICHAGE – VISITES**

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant/délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

## **22 STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur (cf annexes) et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents en l'Etude du Notaire G. Guyot à Spa ou via le syndic.

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

## **23 CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

## **24 FIN ANTICIPEE DU BAIL**

### **A. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE**

**Pour les baux d'une durée de 3 mois à 3 ans**, le preneur peut donner congé à tout moment moyennant le respect d'un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, après la première année d'occupation, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, pour occupation personnelle ou familiale du bien.

## **B. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

Les parties peuvent anticipativement mettre fin au bail de neuf années conformément à l'article 55 §1-5 du Décret wallon relatif à l'habitation.

### **25 RETARDS DE PAIEMENT**

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Une indemnité forfaitaire de 15% avec un minimum de 25,00 EUR, conformément à l'art. 1152 du Code civil sera également due en plus des intérêts de retard, frais d'encaissement, frais de protêt et retour des dépens éventuels qui restent en toute éventualité et en surplus à charge du débiteur. En cas de rappel, après 8 jours, les frais de rappel seront facturés à 5,00 EUR ; en cas de mise en demeure, après 16 jours, les frais de mise en demeure s'élèveront à 15,00 EUR.

### **26 RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR**

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à 3 (trois) mois de loyer.

### **27 RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

En cas de résolution du bail aux torts du preneur, le preneur pourra être expulsé dans un délai de 8 jours à dater de la signification d'un jugement autorisant son expulsion.

### **28 CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB du bien, daté du **16/09/2014**, classe énergétique **B**, émission de **CO2 120kwh/m<sup>2</sup> an**.

Les frais afférents au certificat PEB seront à charge du preneur au prorata de la durée de son occupation et en fonction de la durée de validité du certificat. Le cas échéant, le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

### **29 SOLIDARITE**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

### **30 ELECTION DE DOMICILE**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

### **31 ENREGISTREMENT**

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois suivant la date de signature du bail et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais de congé et les indemnités dus par le preneur au bailleur, visés par les articles 53 et 54 du Décret wallon relatif au bail d'habitation, ne sont pas d'application **pour autant** qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur **par voie recommandée**, soit demeurée sans effet pendant un mois.

### **32 ANNEXES**

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Annexe rédigée par le Gouvernement conformément à l'article 3 § 2 du Décret wallon relatif au bail d'habitation. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir en sa faveur d'aucune dérogation à la loi ou au présent contrat
2. Le certificat PEB
3. L'état des lieux d'entrée
4. Les réparations et travaux à charge du locataire
5. Le carnet d'entretien du logement
6. Règlement d'ordre intérieur de la copropriété (extrait de l'acte de base)
7. L'arrêté royal du 08 juillet 1997

### **33 CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Parking souterrain/ cave - Etanchéité :**

Le bailleur précise en outre, que le parking en sous-sol est à hauteur du niveau de la Vesdre, que celui-ci a reçu une attention particulière (de la part des auteurs du projet et des entrepreneurs) quant à sa mise en œuvre et à son étanchéité. Malgré cela le parking n'est pas et ne pourra être considéré comme parfaitement étanche, aucune garantie ne pouvant être donnée à ce sujet.

Le bailleur met **gratuitement** à disposition du preneur une cave. Il attire cependant son attention sur d'éventuelles infiltrations et de l'humidité constatée. Le preneur déclare être parfaitement informé qu'il est dès lors déconseillé de stocker ou entreposer des matières ou denrées périssables dans les sous-sols de la résidence.

Le bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de dégradation de marchandises ou matériel stockés dans ce local, par le preneur à ses frais, risques et périls.

Les parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tout garage public.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans les allées et aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Il est interdit de laver les véhicules dans le parking.

#### **2. Parkings extérieurs**

La jouissance et l'utilisation des parkings extérieurs sont exclusivement réservés aux commerces implantés au rez-de-chaussée.

### **3. Toiture végétalisée et servitude pompiers**

Il est formellement interdit de circuler sur la toiture végétalisée située à l'arrière de l'immeuble ainsi que d'y planter des végétaux ou de permettre aux animaux, sous la responsabilité du preneur, y fassent leurs déjections.

Il est formellement interdit de gêner le passage sur la servitude-pompiers en pavés béton réalisée parallèlement à la façade arrière sur la toiture du 1er étage à l'arrière des blocs A, B et C.

S'il s'avère que ladite servitude est empruntée par des lifts lors d'un déménagement, la charge maximale admissible sur la bande de roulement est de 2 tonnes.

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété de la « Résidence Bonvoisin » prévaut sur les éventuelles clauses contraires du présent bail.

### **4. Réfection de la résidence**

Le preneur a été informé que diverses réfections sont en cours de réalisation suite à un sinistre « crue Vesdre du 15 juillet 2021 ». Le montant du loyer défini à l'art 4 de la présente a été défini (réduit/négocié) entre les parties en tenant compte de ces éléments. De ce fait, le preneur ne pourra demander une quelconque indemnité et/ou compensation pour tout éventuel troubles de jouissance (présent et/ou futurs). Les montants de loyer et de charges définis sont dès lors intégralement exigibles dès l'entrée du preneur.

### **5. Autres dispositions (FACULTATIF)**

Fait à Ensival....., le .....

En 2 exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

**Le bailleur**

Signature(s) précédée(s) de la mention  
" lu et approuvé "

**Le preneur**

Signature(s) précédée(s) de la mention  
" lu et approuvé "