

2023122 000010332481

CONVENTION DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

N

D'UNE PART dénommée "le bailleur"

Monsieur

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint)

D'AUTRE PART dénommé* "le preneur".

Lesquels ont convenu de ce qui suit :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble suivant :

COMMUNE D'ANS – quatrième division – Alleur

Un building avec dépendances, sur et avec terrain, situé Avenue de l'Union numéro 14, cadastré section B numéro 0453/G/23 P0000 d'une contenance de trois ares dix-neuf centiares (03 a 19 ca).

et comprenant: deux chambres, une salle de douche, un WC, un living, une cuisine, un débarras, une cave, un garage, un jardinet.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale. Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

3. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée :

Le bail est conduit pour une durée de...1..., prenant cours le 01/03/23 pour finir le 01/03/24.....

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit

obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée :

a) Par le bailleur

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :

- en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;

- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;

- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

b) Par le preneur

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

4.2. Le bail de neuf ans

A. Durée

Le bail est conduit pour un terme de neuf ans, prenant cours le pour finir le..... .

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

> Pour occupation personnelle :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant

adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du troisième degré ;

- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;

- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

> Pour travaux :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;

- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;

- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ;

- à la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

> Sans motif :

Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ;

- moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;

- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de **580 EUR**.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 03 du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° BE06 0637 0497 5322 du bailleur.

5.2. Indexation

* SOIT Le bailleur s'engage à ne pas indexer le loyer durant toute la durée du bail.

* SOIT A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à : **loyer de base x nouvel indice**
indice de départ

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3. Intérêts de retard

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

5.4 Révision périodique du loyer pour un bail de 9 ans

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

6.2. Charges privatives

- S'il existe des compteurs individuels :

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité 7294 Code EAN 541456700002872720.

6.3. Charges communes

Les charges communes sont estimées à **120** EUR par mois. Elles sont les suivantes:

- Les consommations d'eau
- Les consommations d'électricité dans les parties communes
- Les consommations de mazout de chauffage
- Les frais d'entretien de la chaudière
- Le ramonage de la cheminée
- Les frais d'entretien de l'adoucisseur d'eau
- L'assurance incendie

Le montant de charges s'élève au 1/3 du montant total des charges de l'immeuble. Le preneur versera à cet effet un montant mensuel de 120 EUR.

Le montant exact sera déterminé après un décompte établi en fin d'année.

7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur verse une garantie de 1160 EUR (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*) ;

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est **annexé au présent bail** et est également soumis à

enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018 **(ci-annexée)**.

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou 3 mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien deux jours par semaine, pendant deux heures par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

15. Assurance

Le bailleur contracte une assurance abandon de recours en date du pour un montant de EUR et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

16. Copropriété

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

17. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

18. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante: Avenue de l'Union, 14 à 4432 ALLEUR 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.

19. Troubles divers

Le preneur veillera à ne pas incommoder ses voisins par un comportement bruyant notamment, ou par l'usage abusif de la radio, de la télévision, etc. ni par l'encombrement des lieux communs. Le preneur qui enfreindrait cette interdiction ou qui se rendrait coupable de désordre, tant dans son appartement que dans les lieux communs, commettrait un manquement grave ouvrant droit à résiliation.

20. Conditions particulières

Les fenêtres du living seront garnies sur toute leur hauteur d'un store, voile uni de teinte blanche.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur.

21. Frais

Les frais du présent bail s'élevant à la somme de cent euros hors taxe sur la valeur ajoutée, outre les droits perçus lors de l'enregistrement de la présente convention sont à charge du preneur*.

Fait à ALLEUR, le 01.10.23 en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)

 page 7/4

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
2. Etat des lieux d'entrée.
3. Liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

ETAT des LIEUX CONTRADICTOIRE

Appartement du Rez de Chaussée, Avenue de l'Union, 14 à 4432 Allier

Allier, le 01-03-2023

PROPRIETAIRES : Mr et Mme F

LOCATAIRE :

Bail signé le :

Début du bail le :

Living :

- Revêtement sol : parquet : divers coups, griffes
- Murs : peinture neuve
- Plafond : peinture neuve
- Radiateur : peinture neuve
- 1 moustiquaire extérieure à la petite fenêtre de gauche
- Rideaux blancs
- 1 prise électrique cassée

Cuisine :

- 1 meuble bas avec plaque vitrocéramique (éclat dans le coin supérieur gauche + 1 coup dans le tiroir inférieur), évier et emplacement pour lessiveuse
- Crédence en carrelage neuve
- 1 meuble suspendu su le mur côté living avec hotte aspirante
- 1 meuble suspendu su le mur côté hall
- Murs : ok
- Plafond : ok
- 1 coup sur l'appui de fenêtre (1 cm)
- Fenêtres griffées + rideaux blancs + 1 moustiquaire extérieure à la fenêtre de droite

Débarras :

- 1 boule éclairage
- 1 étagère de rangement
- Compteur électrique appartement

- Compteur électrique communs
- Coffret à fusibles
- Murs : coups côté living
- Plafonds : ok
- Porte : ok

W-C :

- 1 boule éclairage
- 1 nouveau W-C
- Murs : peinture neuve
- Plafond : peinture neuve
- Porte : peinture neuve

Salle de douche :

- 1 nouveau luminaire (3 éléments)
- 1 armoire avec miroir
- 1 nouveau lavabo sur meuble suspendu
- 1 douche (nouvelle)
- Murs : peinture neuve
- Plafond : peinture neuve
- Porte : peinture neuve

Petite chambre :

- Revêtement de sol : parquet (2 coups)
- Murs : peinture neuve
- Plafond : peinture neuve
- Porte : peinture neuve
- Prise de courant côté jardin cassée
- 1 moustiquaire extérieure sur la fenêtre de droite
- 1 volet extérieur : ok

Grande chambre :

- Revêtement de sol : vinyle (1 trou coin gauche)
- Murs : peinture neuve
- Plafond : peinture neuve
- Porte : peinture neuve
- 1 prise de courant cassée
- Petit éclat sur l'appui de fenêtre

- 1 volet extérieur : ok

Hall :

- Parlophone + détecteur de fumée
- Luminaire rond
- Murs : peinture neuve
- Plafond : peinture neuve
- Porte : peinture neuve
- 1 plinthe manquante entre les deux chambres
- Plinthe cassée coin salle de bain + plinthe fendue côté WC

Cave :

- Rien à signaler (machine à lessiver et séchoir à disposition)

Garage :

- Ouverture malaisée

Clefs : 1 entrée

1 appartement

1 garage

1 boîte aux lettres

L'appartement sera nettoyé avant l'état des lieux de sortie.

Un reçu sera établi par le bailleur lors de la remise des clefs.

Fait en deux exemplaires à Alleur, le 01-03-2023

M.

—