

# **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

ENTRE

A. Le bailleur

Monsieur et Madame NOTHOMB Philippe  
12, rue du Fond Husson  
B-6741 Vance  
Tél : 063/45.53.98  
GSM : +352 691/43.68.22  
e-mail : pnothomb@skynet.be

ET

B. Le preneur

Monsieur

GSM :  
e-mail :

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

**1. Description du bien loué**

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé dans un immeuble dénommé «Résidence de la Semois» sis rue de la Semois, 12 à B-6741 Vance,

L'appartement duplex numéroté 12/2 situé au deuxième et troisième étage de l'immeuble susdit, comprenant :

Au rez-de-chaussée :

une boîte aux lettres, une cave, un garage avec deux emplacements de parking

Au deuxième étage :

un hall d'entrée, un local technique, un wc, une chambre, un séjour avec coin cuisine équipée, un balcon

Au troisième étage :

un hall de nuit, une salle de bains, une chambre

**2. Certificat de performance énergétique**

---

Résidence de la « Semois »  
Rue de la Semois, n° 12 bte 2  
B-6741 VANCE

# **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

Le bien loué est en cours de certification énergétique pour un indice espéré de ‘A’.

Le bailleur pourra fournir au preneur ce certificat dès réception de cette certification via rédaction d'un avenant à ce contrat

## **3. Destination du bien loué**

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence secondaire.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable du bailleur.

## **4. Durée et résiliation anticipée du bail.**

### **4.1. Durée :**

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le 1 mai 2022 pour finir le 30 avril 2023.

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 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 compte de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entrée 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.

### **4.2. Résiliation anticipée :**

#### **a) Par le bailleur**

##### **a.1) Pour occupation personnelle :**

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 second degré ;

## **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

- 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 sous 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 débuter 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.

a.2) Sans modif :

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 de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

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.

### **5. Loyer (hors charge)**

#### **5.1. Loyer de base et modalité de paiement**

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de 800,00 EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le dernier jour ouvrable précédent le premier du mois en cours par virement ou versement sur le compte du bailleur :

**BNP PARIBAS FORTIS – IBAN BE72 0011 6482 6116 – BIC GEBABEBB.**

#### **5.2. Indexation**

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :

# **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

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 tous 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 seront détaillées dans un compte distinct du loyer.

Le bailleur fera parvenir, annuellement, au preneur un relevé des frais et charges et lui donnera la possibilité ou à son mandataire de consulter les documents qui auront servis à déterminer ces frais et charges.

## 6.2. Charges privatives

Les charges privatives comprennent la consommation d'eau et d'électricité dont 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 électricité .....

L'entretien des parties communes entre le 3ème et 2<sup>ème</sup> étage est considérée comme effectuée par le preneur les **semaines paires**. A défaut, le bailleur pourra faire procéder à cet entretien par une firme extérieure dont les frais seront ajoutés aux charges privatives du preneur.

---

## CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN

---

### 6.3. Provision pour charges communes

La provision pour les charges communes est estimée à 40,00 EUR par mois. Ces charges communes sont limitativement les suivantes :

- Electricité des communs (quote-part estimée à 20,00 EUR par mois)
- Entretien/vérification des extincteurs et matériel d'incendie (quote-part estimée à 10,00 par mois)
- Assurance abandon de recours (quote-part estimée à 10,00 EUR par mois)

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction du nombre de quotité du bien loué dans l'immeuble. Telles qu'elles ressortent de l'acte de base, soit 267,18/1000 quotité.

**Attention :** à tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charge réelles.

## 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 les lieux loués 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 **équivalente à deux mois de loyers soit un montant de 1.600 EUR** sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur. 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, ...*) ;

Le preneur justifiera de cette garantie au bailleur, en lui remettant une copie de celle-ci, avant son entrée dans les lieux loués.

# **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

Il est interdit au preneur d'affecter cette 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 plus tard le jour d'entrée du preneur dans le bien. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

### **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 excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

De plus, à l'issue du contrat, le preneur s'engage à remettre d'office dans l'état initial et à ses frais, les couleurs des murs et plafonds.

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

## **10. Entretien - réparations**

### **10.1 Liste des réparations et travaux d'entretien à charges du preneur ou du bailleur**

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adopté par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

### **10.2 Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

~~Le preneur fera procéder au menu entretien annuel de la ventilation mécanique contrôlée (VMC), de l'installation de chauffage et eau chaude sanitaire, du filtre à charbon de la hotte de la cuisine, des détecteurs de fumées, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.~~

~~Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC), de l'installation de chauffage et eau chaude sanitaire, des détecteurs de fumées.~~

Voir conditions particulières au point 19§2.

## **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

### **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 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**

Aucun travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués par le preneur.

### **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 de cession du bail.

### **13. Sous-location**

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

### **14. Affiches - visites**

En cas de 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 3 jours par semaine pendant 3 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 a contracté une assurance abandon de recours en date du 1 avril 2022 pour un montant de 360,00 EUR et en apportera 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 et justifiera de cette assurance au bailleur, en lui remettant, avant son entrée dans les lieux loués, une copie de son contrat.

### **16. Enregistrement du bail**

## **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

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 adressé 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.

### **17. Election de domicile**

Le preneur déclare gardé son domicile principal qui est repris dans ses coordonnées indiquées en première page de ce contrat tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail.

Le bien loué est donc considéré comme résidence secondaire pour le preneur.

### **18. Règlement d'ordre intérieur**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur que le bailleur lui a communiqué et fait signé.

### **19. Conditions particulières**

Les parties conviennent, en outre, que :

Pour éviter tout déclenchement intempestif mais aussi par souci de sécurité, il est interdit de fumer que ce soit dans le bien loué, les parties communes et de manière générale dans l'ensemble de l'immeuble. Exception faite sur les balcons/terrasses. En cas de non respect, les dégâts dus à la fumée, ne découlent pas d'une "vétusté normale" et le preneur supportera tous les frais de remise en état.

En cas de perte, vol ou de détérioration des clefs de l'appartement, une somme de 50,00 EUR sera réclamée par clef. De même pour la télécommande de la porte de garage, une somme de 100,00 EUR sera réclamée.

Le bailleur fera procéder au menu entretien annuel de la ventilation mécanique contrôlée (VMC), de l'installation de chauffage et eau chaude sanitaire, du filtre à charbon de la hotte de la cuisine, des détecteurs de fumées, ... et en produira une attestation à la demande du preneur. Le preneur autorisera le personnel de maintenance à accéder au bien loué afin de pouvoir procéder à ces entretiens.

Le meuble sous-évier a été endommagé pendant le transport et le lave-vaisselle était en rupture de stock. Si ces deux éléments n'ont pas été mis en place avant le jour d'entrée du preneur dans le bien loué, ce dernier autorisera le placeur de la cuisine à y accéder afin de pouvoir procéder à cette réparation-placement.

## **CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN**

---

Le preneur autorisera également les menuisiers à accéder au balcon afin de terminer la pose des panneaux Trespa manquants.

Fait à VANCE, le ... avril 2022.

En trois exemplaires, dont deux sont remis au bailleur pour usage personnel et aux fins d'enregistrement et un est remis au preneur pour usage personnel.

Le preneur

Le(s) bailleur(s)

Annexes :

1. Note explicatives 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. Règlement d'ordre intérieur
3. Etat des lieux d'entrée.