



# CONVENTION DE BAIL RESIDENTIEL EN REGION WALLONNE

---

**ENTRE**

d'une part

d'une part

Ci-après désignés le **Bailleur** ;

**ET**

D'autre part

Mr

Ci-après désignés le **Preneur** ou le **locataire** ;

**EN PRESENCE DE**

Qui déclare se porter codébiteur solidaire et indivisible de tous les engagements souscrits par le Preneur au présent bail, dont elle reconnaît avoir pris connaissance, et de ses reconductions éventuelles par le preneur à l'égard du bailleur.

**IL EST FAIT ET ACCEPTE LA CONVENTION SUIVANTE :**

**Article 1 - Objet du contrat**

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

**Un appartement de +/- 120 m<sup>2</sup> sis à 5590 Ciney Rue Piervenne 24 bte 11 et comprenant :**

**1<sup>er</sup> étage : un hall d'entrée, un séjour avec cuisine équipée ouverte, une salle de bains, une buanderie, un hall de nuit, un bureau et une chambre**  
**Extérieur : une place de parking privative**

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

### **Article 2 – Affectation**

Les lieux sont loués à usage d'habitation exclusivement et affectés au logement principal du preneur et de sa famille.

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) de manière telle que le loyer net recueilli par le bailleur, après paiement de la quote-part de son impôt sur les revenus proportionnellement afférents 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.

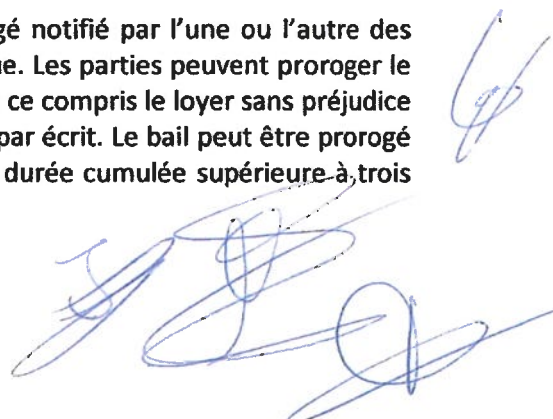
Par activité professionnelle, on entend aussi toute location via des services externes tel que Airbnb ou similaire.

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 – Durée**

**Ce bail est consenti pour un terme de 12 mois prenant cours le 1er février 2025 et se terminant le 31 janvier 2026 à 17h.**

3.1 Le bail ne prendra fin effectivement que 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.



3.2 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, soit le 1<sup>er</sup> février 2025 (\*\*conditions ci-dessous). 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.

### **3.3 Résiliation anticipée :**

#### **Le Bailleur pourra mettre fin au bail :**

- à tout moment, 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 :
  1. 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 ;
  2. Le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
  3. 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.
  4. 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.

#### **De son côté, le Preneur pourra mettre fin au bail :**

- à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

**Attention :** Tous les frais, débours et dépenses résultant du départ du locataire seront à sa charge et ce en plus du mois d'indemnité requis lors de la rupture anticipée du Bail en ce compris les frais d'agence immobilière.

#### **(\*\*) S'il y a passage à un bail de 9 ans :**

#### **Le Bailleur pourra mettre fin au bail :**

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention soit:

1. d'occuper le bien personnellement et effectivement
  2. de le faire occuper de la même manière par la nue propriétaire du bien et ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré;
- a l'expiration du premier et du second 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. Cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année;
  - a l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

**De son côté, le Preneur pourra mettre fin au bail :**

- a tout moment, moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée, 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 2ème ou de la 3ème année.

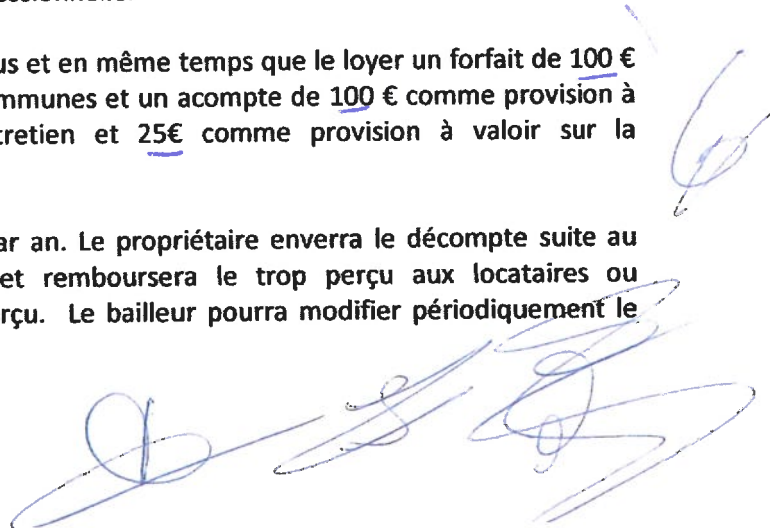
**Article 4 – Loyer**

Le loyer hors charges est fixé de commun accord à la somme de sept cents euros (700 €) payable mensuellement et anticipativement pour le 5<sup>ème</sup> de chaque mois au plus tard et ce par transfert permanent sur le compte bancaire du bailleur avec la communication « loyer + adresse »

Le bailleur déclare que le paiement ponctuel du loyer mensuel 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.

Le preneur s'engage à payer chaque mois en plus et en même temps que le loyer un forfait de 100 € pour l'électricité et le nettoyage des parties communes et un acompte de 100 € comme provision à valoir sur le chauffage et les charges d'entretien et 25€ comme provision à valoir sur la consommation d'eau

Charges qui leur seront réclamées une fois par an. Le propriétaire enverra le décompte suite au relevé et/ou en fin de bail un justificatif et remboursera le trop perçu aux locataires ou éventuellement leur réclamera le trop peu perçu. Le bailleur pourra modifier périodiquement le



montant réclamé à titre provisionnel en tenant compte des dépenses réellement effectuées et de toute dépense anticipée. S'il s'avère que les provisions versées durant l'année par le preneur sont insuffisantes pour recouvrir les dépenses réelles, il réclamera le solde débiteur au preneur qui devra le payer dans les dix jours de la demande.

### **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 :

$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{Index de base}}$
---

Le loyer de base étant le loyer fixé dans le bail.  
L'index de base étant l'index du mois qui précède la signature du bail.  
Le nouvel index est celui en vigueur à la date anniversaire du bail.

Si ultérieurement à l'entrée en vigueur de la présente convention, la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation venait à être modifiée, les parties conviennent expressément pour l'application de la présente clause, de se référer au taux de conversion tel qu'il serait publié au Moniteur Belge.

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

### **Index**

Le taux de base est celui du mois précédant la conclusion du bail. Il était de 133,22 pour le mois de novembre 2024 (2013 = 100)
--

### **Article 6 – Garantie**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon la forme suivante:

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de l'organisme Korfine sur le compte suivant : BE73.7380.3734.8860 – Bic : KREDBEBB - pour un montant correspondant à 2 mois de loyer hors charges soit mille quatre cents euros (1400€) avec la communication +++024/2225/17270+++.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail.

**Le Preneur ne pourra, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée, sauf accord écrit du bailleur.**

### **Article 7 - Retards de paiements**

Tout montant dû par les preneurs, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Il est en outre convenu que la première lettre de rappel de paiement envoyée après 15 jours de retard de paiement sera facturée aux preneurs à vingt-cinq euros (25 €). La mise en demeure de paiement par lettre recommandée sera envoyée après 30 jours de retard de paiement et sera facturée cinquante euros (50 €). 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 proportionnellement à la durée de son occupation, à l'exception du précompte immobilier.

### **Article 9 – Consommations privées**

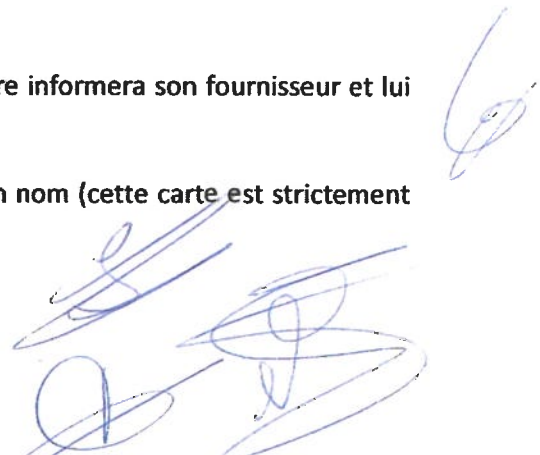
Les abonnements aux distributions d'électricité, d'eau, gaz, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais relatifs aux locations des compteurs, coût des consommations, ...

Le locataire entrant veillera à communiquer les index figurant sur les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz. Ces index seront relevés de manière contradictoire, c'est-à-dire sur un document signé tant par le locataire entrant, que le locataire sortant et/ou le propriétaire bailleur.

Le locataire s'engage à transmettre dans les 7 jours les informations aux différentes sociétés distributrices et transmettra au bailleur la preuve d'un contrat de fourniture valable pour le compteur d'électricité, d'eau et gaz dont est équipé le bien loué.

Si le bien loué est équipé d'un compteur à budget actif, le locataire informera son fournisseur et lui fera part :

- soit de son souhait de voir le compteur à budget désactivé
- soit de son souhait d'obtenir une carte de paiement à son nom (cette carte est strictement réservée au locataire qui ne pourra la céder à un tiers).





Tous les frais, consommations, abonnements qui seraient facturés au bailleur postérieurement à l'entrée du preneur dans les lieux et cela du fait du manquement du preneur d'avoir souscrit les contrats de fourniture adéquats, seront payés au bailleur dans les 7 jours de la transmission de la demande de remboursement.

Lors de la sortie des lieux, le locataire sortant informera son fournisseur de son déménagement, il veillera à respecter le formalisme et les délais légaux en la matière.

Dans le cas où un compteur à budget (gaz et/ou électricité) a été placé à la demande du locataire, ce dernier est tenu de désactiver le(s) compteur(s) lors de sa sortie, dans le cas contraire un forfait de 100 € par compteur lui sera réclamé.

Si le locataire entrant refuse ou s'abstient de prêter son concours au relevé contradictoire des index, le propriétaire bailleur est en droit de demander, après une mise en demeure écrite préalable envoyée par lettre recommandée, le scellement du compteur à ses frais

De même que si le propriétaire bailleur ou le locataire sortant refuse ou s'abstient de prêter son concours au relevé contradictoire des index, celui qui a refusé de procéder à ce relevé supportera la charge des consommations postérieures à la sortie des lieux de l'ancien locataire.

A sa sortie, le preneur justifiera du paiement de toutes les charges privatives.

De plus, le preneur supportera les taxes communales et provinciales dont la taxe pour l'enlèvement des immondices. Celui-ci sera également responsable du tri et de l'évacuation des déchets.

### **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. Si le preneur ne faisait pas élection de domicile dans les lieux loués, le bailleur pourra lui réclamer la taxe de seconde résidence et autres taxes s'y rapportant.**

En cas de changement d'état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

Le bien donné en location l'est pour l'occupation initiale et maximale de deux personnes. Ce nombre est d'application pour les personnes ayant leur domicile ou séjournant de manière régulière dans l'habitation.

### **Article 11 – Assurances**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur fera assurer les lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, auprès d'une

compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance (couverture et paiement de la prime) sur simple demande du bailleur.

Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur.

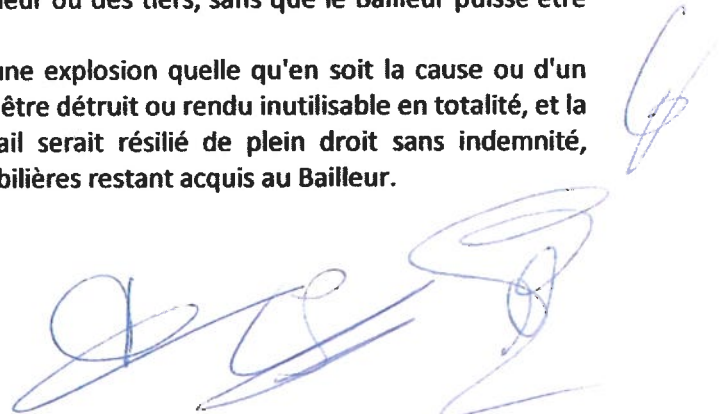
Il fera assurer également le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit :

« Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de son appartement ou de ses sous-locataires ».

Le Preneur devra fournir, le jour de la remise des clefs, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve de son paiement annuel jusqu'à la fin du bail.

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.
- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.



L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

### **Article 12 – Destination**

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie (en ce compris la location via des services externes tel que Airbnb ou similaire), 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). 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 écrit. **Elles mandatent pour la réalisation de cet état des lieux d'entrée écrit l'expert immobilier Régis GOYENS (504.685) de la société I-VERT et ce à frais partagés entre les parties.**

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard et à frais partagés, le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties mandatent dès à présent le même expert que pour l'état des lieux d'entrée, ou à défaut au plus tard quinze jours 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 ou l'arbitre désigné conformément à l'article 27.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge de Paix ou l'arbitre désigné conformément à l'article 27 liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

### **Article 14 - Modification du bien loué**

**Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord préalable et 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. Le preneur ne pourra placer d'antenne TV sur la toiture, ni de parabole sur les façades qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Tous les luminaires présents dans l'immeuble au moment de l'état des lieux devront rester en place ainsi que les barres de rideaux.

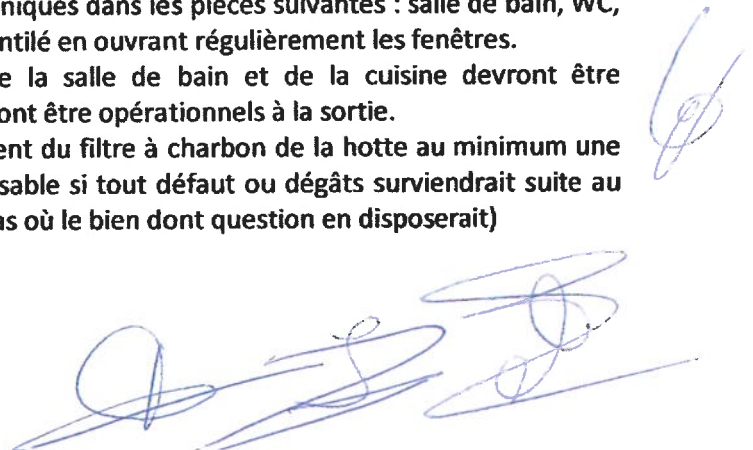
Il est autorisé par le bailleur que le preneur place des cadres, ou autres de manière très soignée et dans un nombre très raisonnable. A son départ, le preneur devra reboucher les trous et repeindre de manière propre et uniforme.

Il est interdit de faire des trous et de placer des clous dans les plafonds, faïences, carrelages, châssis, portes, chambranles, sols, meubles de cuisine et sanitaires dans l'ensemble de la location.

### **Article 15 – Entretien**

**Sont à charge du preneur :**

- les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées.
- le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, d'électricité, d'accumulateurs et de chauffe-eau électriques, les installations de sonnerie et téléphone, les installations sanitaires en ce compris la fosse septique qui sera vidée régulièrement et dont le preneur justifiera de la vidange à sa sortie. (Dans le cas où le bien dont question en disposerait)
- 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.
- Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé au frais du preneur. La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction est à charge du preneur, y compris les dégâts à la porte d'entrée.
- Le preneur veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté.
- le preneur prendra soin de nettoyer l'intérieur de la partie fixe des châssis, des portes et des fenêtres et une fois l'an vaporisera les parties métalliques des châssis avec du silicone en spray.
- Il est bien convenu qu'au cas où les peintures de l'immeuble seraient jaunies par l'usage du tabac, le locataire repeindrait l'entièreté de l'appartement, à ses frais, à la sortie des lieux.
- le locataire à l'obligation de remplacer les piles défectives de chaque détecteurs incendie afin que ceux-ci restent fonctionnels.
- L'immeuble dispose de ventilations mécaniques dans les pièces suivantes : salle de bain, WC, Douche, Cuisine. L'immeuble doit être ventilé en ouvrant régulièrement les fenêtres.
- Les robinets d'arrêt (Shell) des WC, de la salle de bain et de la cuisine devront être régulièrement fermés et ouverts. Ils devront être opérationnels à la sortie.
- Le preneur est responsable du changement du filtre à charbon de la hotte au minimum une fois par an. Ce dernier sera tenu responsable si tout défaut ou dégâts surviendrait suite au refus de changement du filtre. (Dans le cas où le bien dont question en disposerait)



- Il est interdit de jeter des ordures ou déchets dans les W.C, douche, évier, sur le trottoir ou par les fenêtres.
- Il est interdit de stocker des objets dangereux, odorants ou toxiques dans la propriété ;

Le preneur devra faire fonctionner les installations mises à sa disposition de manière respectueuse et sera dans l'obligation de faire fonctionner les installations de chauffage de manière régulière. Il devra maintenir une chaleur minimale dans le bien loué afin d'éviter tout risque de dégâts par le gel, le froid ou l'humidité.



Le preneur veillera également à aérer correctement et le plus souvent possible le bien loué afin d'éviter tout problème de condensation dans les pièces. Toutes les traces de moisissures noires seront considérées comme dégâts locatifs par manque de ventilation. L'utilisation d'un déshumidificateur est fortement conseillée.

Sont à charge du bailleur :

- au moins une fois tous les ans, le bailleur fera entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage, de production d'eau chaude et conduits de cheminée, station épuration, filtres citerne eau de pluie et ce aux frais du locataire (inclus dans la provision de charge). Le preneur devra donner accès au spécialiste en tout temps pour effectuer cet entretien.
- Le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement éventuel des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le preneur devra en aviser le bailleur ou son représentant sur-le-champ et il devra souffrir ces travaux sans indemnité aucune même si la durée de ces travaux excède 40 jours.

NB : Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est ici précisé, à la liste du Gouvernement de la Région Wallonne instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur en date du 28 juin 2018.

### **Article 16 – Recours**

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement imputables aux services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci 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. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture et ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire. A défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité. Il devra tolérer ces travaux mêmes alors qu'ils

dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

### **Article 17 – 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 18 - Affichage – Visites**

Le bailleur ou son représentant sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé envoyé par recommandé, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le bailleur ou son représentant veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Le locataire autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui à réaliser un dossier photographique de présentation du bien. Pour la réalisation de ce dossier, le locataire présentera le bien en bon état de propreté et de rangement et veillera à procéder à l'enlèvement (provisoire) d'éléments touchant à sa vie privée et permettant son identification par des tiers (portraits, photographies...)

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail. Le Preneur veillera aussi à collaborer avec le Bailleur ou son représentant dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux.

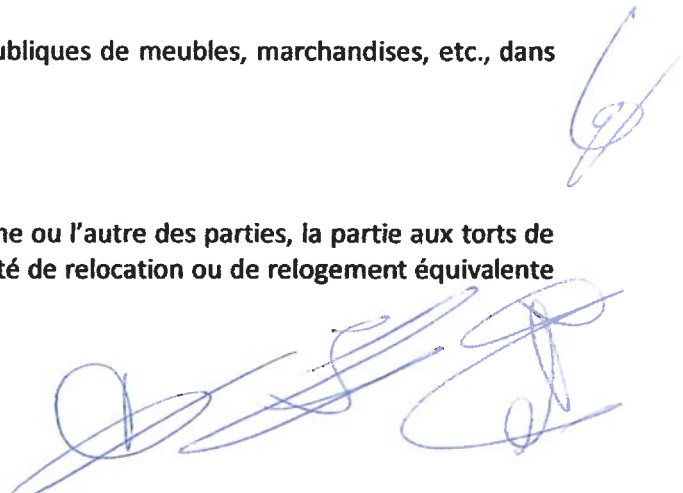
**Pendant toute la durée du bail, moyennant rendez-vous, le bailleur ou son représentant est également habilité à contrôler la bonne exécution des obligations du preneur, ou faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc... Cette faculté doit toutefois tenir compte de la vie privée du preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.**

### **Article 19 - Ventes publiques**

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

### **Article 20 - Résiliation aux torts du preneur**

Si le bail est résilié par le Juge de Paix aux torts de l'une ou l'autre des parties, la partie aux torts de laquelle il aura été résilié paiera à l'autre une indemnité de relocation ou de relogement équivalente



à trois mois de loyer augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux. Il est expressément entendu que cette somme forfaitaire ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur. Pour ces derniers, l'indemnité qui sera due au bailleur sera celle résultant de l'état des lieux de sortie dressé par l'expert commis par le Tribunal.

#### **Article 21 – 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. 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.

#### **Article 22 – Animaux**

Le preneur déclare **ne pas posséder** d'animal domestique.  
**ATTENTION :** Il ne pourra en posséder qu'après avoir reçu du bailleur un consentement écrit sur l'animal souhaité.  
Si l'animal détenu est source de nuisance sonore et ou olfactive voire même d'insécurité vis-à-vis des autres locataires, le bail pourrait être rompu aux torts du preneur.

#### **Article 23 – Règlement d'ordre intérieur – Tranquillité**

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

#### **Article 24 – Solidarité**

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

#### **Article 25 – Divers**

- Le preneur s'engage à meubler de façon suffisante les lieux loués de façon à ce que toute la valeur du mobilier couvre au minimum la valeur du loyer semestriel du bien loué.
- Conformément aux dispositions légales, le bien est équipé de détecteurs de fumée. Le preneur se chargera de leur entretien et du remplacement des batteries ;

- Les parties reconnaissent que chaque article du présent bail a été lu et expliqué par le courtier immobilier ;

### **Article 26 – Décès du locataire**

En cas de décès du locataire et selon l'article 46 du Décret, le contrat de bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du locataire sans préavis ni indemnités.

Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à dater du décès du locataire dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du locataire pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

Le bailleur dispose alors d'un délai d'un mois, prenant cours le lendemain de cette notification, pour notifier qu'il s'oppose à la reprise du bail et faire part de justes motifs à l'appui de sa décision.

A défaut d'opposition du bailleur dans le délai qui lui est imparti, le bail est repris par la personne qui en a fait la demande, dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du locataire.

Si, au moment du décès du locataire, le bien est inoccupé mais toujours garni des biens du locataire décédé, le bailleur peut le faire contester par un huissier. L'huissier de justice réalisera alors un inventaire des biens présents dans l'habitation.

- Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du Juge de Paix.

### **Article 27 – Certificat de performance énergétique (PEB)**

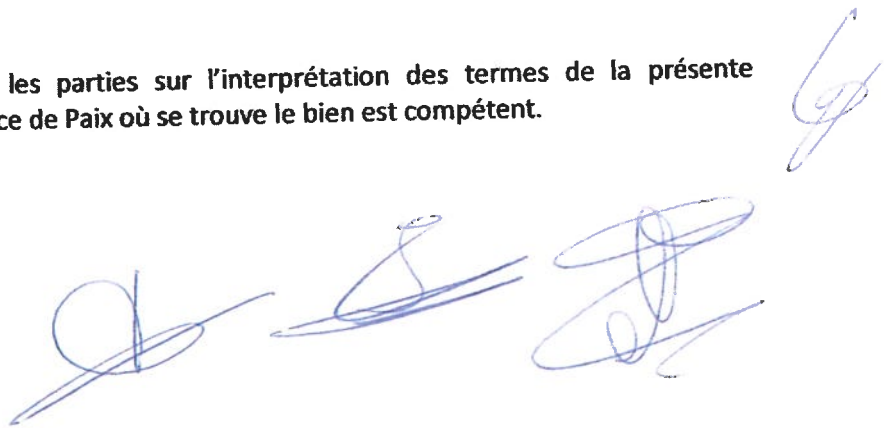
Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011, un certificat de performance énergétique (PEB) est obligatoire pour toute location. Le bailleur déclare disposer de ce certificat et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation. Il a été établi par Monsieur Thomas GREGOIRE (Certificateur P1-00187 le 19/11/2024 sous le numéro unique 20241119007829 et est valable jusqu'au 19/11/2034. Celui-ci est de niveau B soit 139 kWh/m<sup>2</sup> an. Le locataire déclare avoir reçu une copie du certificat PEB.

### **Article 28 – Entrée dans le bien loué**

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

### **Article 29 – 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 où se trouve le bien est compétent.



### Article 30 – Annexe

- 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 ;
- Le Certificat PEB (performance énergétique du bâtiment) ;
- Règlement d'ordre intérieur.

### Article 31 - Règlement général sur la protection des données

Les données à caractère personnel communiquées à l'agent immobilier sont destinées à la bonne exécution de la mission confiée et au respect des obligations légales qui en découlent. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui peuvent/doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement ou en exécution de la mission (expert, certificateur PEB, locataires...). Les données confiées ne seront jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au gestionnaire à des fins étrangères à l'exécution de la mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. En nous confiant vos données, vous acceptez de bénéficier des services gratuits d'informations concernant notre portefeuille de biens, nos actions ponctuelles et les services de notre agence. Ces informations peuvent être personnalisées. La confidentialité des informations est assurée par l'agent immobilier et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle l'agent immobilier est soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées à l'adresse suivante : [www.i-vert.be](http://www.i-vert.be) ou obtenues sur simple demande en format papier.

### Article 33- Conditions particulières

- Le locataire dispose d'une place de parking à l'extérieur, en aucun cas il ne pourra y garer un véhicule autre qu'une voiture. Les camping-cars, roulottes et autres véhicules de ce type sont strictement interdits.
- pour une question d'assurance et de sécurité, l'utilisation de méthode alternative de chauffage mobile (poêle à pétrole, poêle à gaz, ...) est strictement interdite.
- le locataire ne pourra pas décorer les murs avec des stickers, dans le cas contraire la remise en état du mur (ponçage, enduisage et peinture) sera entièrement à sa charge soit +/- 40 € du m<sup>2</sup>
- Les terrasses des étages sont conçues pour un usage « normal » et ne sont pas destinées à supporter des charges excessives. Il est donc strictement interdit d'y entreposer des matériaux lourds, piscines, bacs avec plantes ou autre risquant d'en altérer la stabilité.

**Article 35 – 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) L'état des lieux effectué par un expert immobilier ;
- 3) La preuve de la souscription d'un ordre permanent sur le compte du bailleur
- 4) La preuve du versement du loyer de février 2025;
- 5) La preuve de la constitution de la garantie locative chez Korfine ;
- 6) La preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours ;

**Pour toutes clauses non reprises dans le présent bail, nous nous en référons à la loi !**

Fait à Ciney, le 17 décembre 2024, en un seul exemplaire original qui sera transmis par mail après enregistrement aux parties ayant intérêt dans ce contrat.


La partie qui souhaite recevoir le dossier « en format papier » s'acquittera de la somme de 30 € TVAC pour modalités par envoi postal.

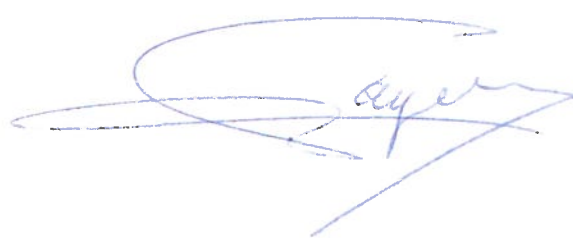
*Signatures précédées de la mention : « lu et approuvé »*

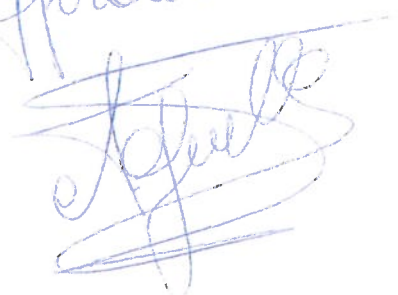
Les preneurs,

L'agent immobilier

Le bailleur

Lu et  
approuvé  


Lu et approuvé  


Lu et  
approuvé  




La caution :

... quant à la mise en location, déclare ... se po...  
solidaire et indivisible de tous les engagements souscrits ...  
termes du présent bail ; il renonce expressément au bénéfice de discussion et de division ; il  
reconnait avoir reçu un exemplaire signé du présent bail.

*Signatures précédées de la mention : « bon pour caution solidaire »*

*Bon pour caution solidaire*



**iVERT**  
IMMOBILIARE