CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE

Entre

1.

Coordonnées de contact : [illegible]

Ci-après dénommée « le bailleur », s'engageant solidairement et indivisiblement,

Et

1. [illegible] re

2. [illegible]

Ci-après dénommés « le preneur », s'engageant solidairement et indivisiblement,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur qui l'accepte le bien décrit comme suit :

- → **Bien :** **Appartement situé au rez-de-chaussée (arrière)**
- → **Adresse :** **Rue du Bief, 81/C à 4652 Xhendelesse**
- → **Composition :** **Hall/Buanderie/Séjour/Cuisine/Toilette/2 Chambres/Salle de bain Terrasse/Jardin/Parkings**

2. DESTINATION

Les lieux sont loués exclusivement à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 2 personnes au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des biens loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

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 cette condition, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires qui seraient mis, le cas échéant, à charge de ce dernier et même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur. La clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas le présent cas.

3. DUREE

La location entre en vigueur le 01/02/2023 - Bail de courte durée - Inférieure ou égale à 3 ans

Le bail est consenti pour une durée d'1 an (12 mois) prenant cours le 01/02/2023 pour se terminer le 31/01/2024.

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit une première fois pour la même durée et aux mêmes conditions.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance par l'une ou l'autre des parties, le bail est prorogé de plein droit une deuxième (et dernière) fois pour la même durée et aux mêmes conditions, sans que la durée totale (prorogations comprises) ne puisse excéder 3 ans.

A défaut d'un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa/ses prorogation(s), ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date initiale de son entrée en vigueur.

Résiliation anticipée d'un bail de courte durée

→ Par le preneur - Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

→ Par le bailleur - Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à 1 mois de loyer, aux conditions 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 ;

- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant 2 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 18 mois de loyer.

→ Décès du preneur - Le bail est résilié de plein droit 3 mois après la date de décès du preneur.

4. LOYER

Le loyer de base est fixé à 780,00 € par mois (sept cent quatre-vingts).

Le loyer est payable par anticipation pour le 5 du mois auquel il se rapporte, et par ordre permanent, sur le compte bancaire du bailleur :

5. INDEXATION

Conformément à l'article 57 du décret wallon relatif au bail d'habitation, le loyer de base sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location et pour autant que le bail soit enregistré, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de base} \times \frac{\text{Nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

→ Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4
→ L'indice de départ est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail – soit décembre 2022 (= 127,89).
→ Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite du bailleur adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

6. RETARDS DE PAIEMENT

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 de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. 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 sera constituée de la manière suivante :
Un compte individualisé ouvert auprès de l'institution financière KORFINE

La garantie est fixée à 2 mois de loyer (= 1.560 €) (mille cinq cent soixante). Le locataire s'acquittera de cette obligation, dans les 10 jours de de la signature du bail au plus tard, par un virement au compte de la firme KORFINE – IBAN BE73 7380 3734 8860 – BIC KRED BEBB.

Le montant sera ainsi cautionné auprès de l'institution et sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

En cas d'indexation ou d'augmentation du loyer en cours de bail, la garantie sera adaptée proportionnellement.

8. CHARGES PRIVEES

Compteurs individuels

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau/électricité/gaz/téléphone/télévision/internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs (location/relevés de compteurs, taxes, consommations, ...) Les numéros de compteurs et numéros EAN seront transmis par le bailleur lors de l'état des lieux d'entrée.

9. CHARGES COMMUNES

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 et relevés des compteurs, les consommations d'eau/électricité/gaz/combustible, les frais d'entretien, de contrôles périodiques et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage ou d'éclairages, les frais liés aux contrôles et aux entretiens des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméras, alarme, ...), l'entretien des jardins, fosses septiques, égouts, dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Le preneur participera mensuellement à ces charges communes dans les proportions déterminées ci-après :

	Quote-part avec décompte annuel		OU	Forfait sans décompte
	Pourcentage	Provision mensuelle		Forfait mensuel
Communs	%	50,00 €		€
Total	%	50,00 €		€

Récapitulatif

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges, consommations et provisions versées sera adressé au preneur. Après compensation entre les sommes versées et les sommes dues, le solde éventuel devra être acquitté par le preneur ou le bailleur dans un délai de 15 jours à dater du jour d'envoi du décompte.

Si le montant payé est une provision, celui-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

10. IMPOTS ET TAXES

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autorité publique devront être supportés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

11. ETAT DES LIEUX

A. Le bien concerné par le présent contrat est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité attentivement. Le preneur reconnait que l'état du bien satisfait aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

B. Le preneur ayant été informé qu'il peut choisir librement son expert, les parties désignent de commun accord, en qualité d'expert unique, la sprl **B.C.A. Consultance** ayant son siège à Verviers - Route de la Ferme Modèle, 69 qui aura pour mission de dresser un état des lieux d'entrée.

C. Le même expert sera chargé de procéder à l'état des lieux de sortie, lequel sera établi la semaine avant le dernier jour de location suivant les possibilités de la sprl BCA Consultance. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, qui se fera par récolement de l'état des lieux d'entrée, les parties seront averties par l'expert des jour et heure de ses vacations, et ce par pli ordinaire et/ou mail.

D. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par les constatations, évaluations et décisions de l'expert. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors des vacations d'expertise en manière telle qu'elles seront réputées contradictoires même si elles étaient réalisées en leur absence. Aux jour et heure fixés, l'expert officiera tant en présence qu'en l'absence des parties auxquelles ses constatations et évaluations seront en toute hypothèse opposable.

E. Sauf accord exprès des parties, le preneur ne pourra à aucun moment offrir de réparer en nature les dégâts constatés. Les frais d'établissement de ces états des lieux seront supportés pour moitié par chaque partie.

F. L'expert adressera sa facture aux parties qui en assureront le règlement. Néanmoins, les frais d'état des lieux de sortie et la moitié de l'état des lieux d'entrée du nouveau locataire seront à charge exclusive du locataire si celui-ci met un terme à son bail avant son échéance normale ou si le bail est résilié à ses torts.

G. À l'expiration du présent bail, le preneur devra délaisser le bien 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. Le compteur d'électricité devra rester ouvert jusqu'à la fin de cet état des lieux.

H. L'état des lieux demeurera obligatoirement annexé au présent contrat et sera dès lors soumis à l'obligation d'enregistrement.

12. 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 28 juin 2018) en se conformant aux principes généraux suivants :

→ Les réparations locatives ou de menu entretien ;
→ L'obligation d'user des lieux en bon père de famille avec un comportement raisonnable et prévoyant ;
→ L'obligation de prévenir le bailleur dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou anomalie dans le bien loué. A défaut, le preneur s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages concernés.

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

- le ramonage annuel des cheminées utilisées ;
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, l'entretien des détecteurs de fumée requis (et selon la fréquence requise par la loi et le mode de chauffage utilisé) ;
- l'entretien des installations sanitaires ;
- l'entretien des décharges, corniches, avaloirs, caniveaux, gouttières et autres ;
- le remplacement des vitres brisées ;
- l'entretien, le vidage ou curage des fosses septiques, dégraisseurs et autre puits ;
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures... ;

Le preneur demandera à chaque professionnel agréé une attestation d'entretien et la fera parvenir au bailleur sans tarder. A la fin du bail, le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations de contrôle ou d'entretien requises, il sera dans l'obligation de faire procéder à ces travaux avant réalisation de l'état des lieux de sortie. Le cas échéant, les montants de ceux-ci pourraient être déduits de la garantie locative.

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

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

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le locataire devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse 40 jours.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure, ni de parabole, ni d'équipement de téléphonie 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.

A la sortie des lieux, tous les trous réalisés dans les murs et plafonds devront être rebouchés et l'ensemble du logement sera repeint dans les tons identiques à l'entrée. Dans tous les cas, un accord préalable avec le bailleur sera trouvé quant à la qualité de la peinture appliquée.

Il est interdit : - de forer ou de faire des trous dans les carrelages muraux et au sol - de forer ou clouer dans les meubles de cuisine et de salle de bain - de forer ou clouer quoi que ce soit sur les châssis de fenêtre. Les luminaires posés par le bailleur seront nettoyés à la sortie par le preneur et de nouveaux spots ou ampoules seront posés – par ce dernier – s'ils ne fonctionnent plus.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, les éventuels travaux seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois sa faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial.

14. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile – y compris l'incendie, les dégâts des eaux et le bris de glaces – auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique.

Le preneur apporte la preuve du paiement des primes annuellement. S'il reste malgré tout 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 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 les coûts au preneur.

La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

15. AFFICHAGE-VISITES-EXPROPRIATION

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son représentant pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous pris avec le preneur au moins 3 jours à l'avance.

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le preneur devra tolérer que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter le bien loué librement et complètement, 2 jours par semaine et pendant 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

En cas d'expropriation, le bailleur avertira le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte aux dédommagements à devoir au bailleur.

16. CESSION ET SOUS-LOCATION

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

17. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles bâtis, le locataire est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention.

L'obligation du locataire de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble qu'il occupe. Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation du bailleur pourra être retirée.

18. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra payer au bailleur une indemnité forfaitaire équivalente au loyer d'un trimestre. Il devra en outre supporter tous les frais éventuels de remise en état du bien, les loyers échus, les honoraires de l'agent immobilier qui serait mandaté par le bailleur pour la relocation (forcée) du bien ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert chargé de l'état des lieux de sortie locative.

19. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (PEB)

Le bailleur remet ce jour au preneur qui le reconnait, la copie du certificat de performance énergétique (PEB)

- Certificat n° 20220323028187 du 23/03/2022 - Niveau D
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 338 kWh/m²/an
- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 37.524 kWh/an
- Emissions spécifiques de CO^2 : 64 kg/m²/an

20. ELECTION DE DOMICILE

Pour toute la durée du bail et ses suites, le preneur élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué. Concernant le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

21. ENREGISTREMENT

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 3 du présent bail 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.

22. INTERMEDIAIRE

La présente location a été réalisée par l'intermédiaire de l'agence (BCI) dont le siège social est situé à 4651 Battice – Place du Marché, 34 et représentée par son gérant (P)

23. SORT ET PROTECTION DES DONNEES

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location. La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute règlementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante : www.albi-immo.be ou obtenues sur simple demande en format papier.

24. CLAUSES DIVERSES

24.1 – Clés et télécommandes : si pour son usage personnel, le preneur fait refaire ou commande des clés et télécommandes supplémentaires, il sera tenu de remettre celles-ci au bailleur lors de son départ sinon ce dernier pourra exiger le remplacement – aux frais du preneur – des serrures (ou télécommandes) dont les exemplaires excédentaires ne lui auraient pas été transmis.

24.2 – Moralité : l'exercice d'une activité illicite telle que le trafic illégal, trafic de drogues, exercice ou exploitation de la prostitution, salon de massage, jeux de hasard, ... rend le contrat caduc de plein droit et sans préjudice du recours aux indemnités de rupture légale pour le preneur. Par contre, le preneur devra payer au bailleur les indemnités légales en dédommagement du non-respect du contrat de bail.

25. ANNEXES - Les annexes suivantes font partie intégrante du bail et donc de son enregistrement :

- Etat des lieux d'entrée
- Copie du certificat PEB
- Arrêté Royal du 8 juillet 1997 [Conditions minimales de mise en location d'un bien]
- Annexe à l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 [Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer]

Fait à Battice, le 23/01/2023.

En autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement (4 originaux)

Le(s) Bailleur(s)	Le(s) Preneur(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »	Signature(s) précédée(s) de la mention « lu et approuvé »
lu et approuvé	lu et approuvé
	lu et approuvé