

# BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

**A LE BAILLEUR.**

ET

**B. LE PRENEUR,**

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

## 1. OBJET – DESCRIPTION – ETAT

Le bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit : un appartement 2 chambres, duplex, au 2ème étage de l'immeuble sis à Verviers, rue des Foxhalles, 57.

Le preneur, qui déclare avoir visité attentivement le bien loué et ne pas en réclamer plus ample description, déclare le recevoir en bon état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties ou par expert un état des lieux détaillé à frais communs à effectuer dans le mois de la prise de possession des lieux, Cet expert sera chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'un ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de dol, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction. Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Sauf accord écrit des parties, le preneur ne pourra à aucun moment offrir de réparer en nature les dégâts constatés ou chiffrés.

PEB n° 20190222 006670 conso annuelle : 37.9773 Kwh, conso spécifique : 447 Kwh/m<sup>2</sup>, classe F, CO<sup>2</sup> 7.225 kg/an.

## 2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de **neuf** années ou plus, prenant cours le 1<sup>er</sup> mai 2022 se terminant le 30 avril 2031.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par le bailleur : au moins six mois à l'avance, par le preneur : au moins 3 mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

En cas de vente, le nouveau propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment, en donnant congé 6 mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au 3<sup>e</sup> degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du 3<sup>e</sup> degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

En cas de travaux importants, le délai de préavis et le même.

De son côté, le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1<sup>ère</sup>, de la 2<sup>e</sup> ou de la 3<sup>e</sup> année.

### **3. DESTINATION – CESSION – SOUS-LOCATION – OCCUPATION**

Le bien est destiné à usage d'habitation privée, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique. Le bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le preneur d'une activité professionnelle.

Le preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis d'urbanisme, etc.

En conséquence, il n'est imputé au bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination de bien projetée ou déclarée par le preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le preneur, le bailleur n'étant tenu que dans les limites invoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le bailleur en conséquence d'une contravention à l'alinéa précédent par le preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Aucun chien n'est autorisé, ni aucun animal réputé dangereux ou interdit sur le territoire de la commune.

Le preneur avisera immédiatement par lettre recommandée ou mail le bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

### **4. LOYER – INDEXATION**

Loyer de base de 480 €/mois est payable chaque premier jour de chaque mois par ordre permanent et par anticipation sur le compte au nom de Monsieur Monsieur Mark Drijkoningen **compte n°** jusqu'à autre instruction éventuelle.

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

Indice de base : mois de mai de l'année 2022 et calculé conformément à la législation.

### **5. CHARGES COMMUNES – CONSOMMATIONS PRIVEES – PROVISIONS**



En plus du loyer, une provision de 100 € / mois pour l'électricité privée et les charges communes sera payée tous les mois.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, gaz, eau sont à charge exclusive du preneur, et d'entretien de la chaudière.

## **6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE**

En cas de retard de paiement quelconque dû, le preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de six pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque mois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les huit jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de six % l'an à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## **7. IMPOTS – ENREGISTREMENT DU BAIL – CERTIFICAT DE PEB**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du bailleur.

Le bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux de 2 mois.

Une copie du certificat de « performances énergétiques des bâtiments » a été envoyée par e.mail au preneur.

## **8. ASSURANCES**

Le preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins

## **9. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur

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-cœuvre et menuiseries extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'impose, le preneur devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien. Toutes les installations, conduites et appareils (dont la chaudière) devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques.

Le preneur procédera à l'entretien une fois par an de la chaudière et si nécessaire de la cheminée.

Le preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc..

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Il entretiendra les terrasses et les abords privatifs.



A la sortie du preneur, celui-ci procèdera à l'entretien de la chaudière, de la cheminée de chauffage et du feu ouvert, de la fosse septique et du dégraisseur, sauf s'il peut fournir au bailleur lors de l'état des lieux de sortie, une copie des factures datant de moins de trois mois concernant ces entretiens.

En cas de travaux de peinture intérieure exécutés par le preneur, la teinte ne pourra être que blanche ou écru et de qualité de peinture identique à celle remplacée et de marque réputée.

Détecteur de fumée obligatoire et de toute façon indispensable au niveau sécurité.

Le bailleur vous fournit le détecteur de fumée.

Il u a lieu de le laisser en place ou de le placer, le cas échéant.

A placer dans le living ou le hall, à environ 30 - 40 cm du plafond.

Pas au-dessus de la cuisinière ou du four (sonnerait lors de la cuisson).

Pour la sécurité de chacun, il est capital que la pile soit remplacée lorsque l'appareil émet un « bip » très court de temps en temps.

## **10. EMBELLISSEMENTS – AMELIORATIONS – TRANSFORMATIONS**

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

Sauf convention contraire, ceux-ci seront acquis sans indemnité, et sans préjudice du droit du bailleur d'exiger la remise des lieux en leur état initial.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du preneur, ce dernier veillera à transmettre au bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, ou plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut pas non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de Copropriété.

## **11. ENVIRONNEMENT**

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercé sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

## **12. RESILIATION AUX TORTS D'UNE PARTIE**

En cas de résolution du bail, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer à l'autre partie une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, les frais de remise en étant ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative.

## **13. GARANTIE LOCATIVE**



Le preneur est tenu de fournir une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

Une garantie de 2 mois de loyer € sera versée endéans 2 semaines.

La garantie sera, selon le cas, restituée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur. Sauf accord des parties, la restitution ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. Elle ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée chaque année en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible des les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette à titre de gage au bailleur un chèque d'un montant identique, encaissable après quinze jours, et restituable dès constitution de la garantie.

#### **14. VISITES DU BAILLEUR – AFFICHAGES – EXPROPRIATION**

Le bailleur ou son représentant pris dans le sens large du terme a le droit de visiter le bien une fois par an après en avoir avisé le locataire.

En cas de mise en vente du bien loué et dans les 3 mois précédant la fin du contrat de bail, le bailleur est en droit de procéder à des visites du bien par des amateurs, deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Le bailleur 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 créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Le preneur veillera à collaborer avec le bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc.. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

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

#### **15. DOMICILIATION**

Pour tout ce qui concerne le bail, sa naissance, son exécution, et ses suites, le preneur élit domicile dans les lieux loués.

#### **16. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR**

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux ou assimilé, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire.

Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne



pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage.  
Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

## 17. ARBITRAGE

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera porté exclusivement devant le Président de la Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl, lic. Droit, (tel 02.511.39.90 – fax 02.511.63.29 – e-mail [info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be)), ou, en cas d'empêchement, le vice-Président, ou tout autre arbitre désigné par eux parmi les autres membres de la Chambre. Les parties se réfèrent irrévocablement à la loi et au règlement de la Chambre, pour ce qui a trait à la procédure, aux frais et dépens.

## CLAUSES PARTICULIERES

**Les parties conviennent que ce bail est rédigé de bonne foi et que tout ce qui aurait été modifié légalement en 2018 et après contraire au présent texte serait prépondérant.**

Fait à Verviers, le 22 avril 2022 en 3 exemplaires.

Le bailleur  
(lu et approuvé).

Le preneur  
(Lu et approuvé)



Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux

**ANNEXE 1 - Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.**

**Article 1** - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

**Article 2** - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel. La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

**Article 3** - Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

**Article 4** - Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

**Article 5** - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

**Article 6** - Le logement doit disposer au moins :

- 1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;
- 2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne ;
- 3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :
  - a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;
  - b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;
  - c) les toilettes sont accessibles par les parties communes ;
- 4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;
- 5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci ;
- 6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.  
Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

**Article 7** - Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.



**Administration Centrale**  
Rue du Collège, 49

4800 VERVIERS

## AVIS AUX PROPRIETAIRES

Madame, Monsieur,

Le Centre Public d'Action Sociale de Verviers a décidé d'appliquer la circulaire de Monsieur Le Ministre TAMINIAUX concernant la constitution de garanties locatives auprès de la S.A. BELFIUS BANQUE.

L'application de cette disposition implique que le montant que vous réclamez à titre de garantie locative à :

Locataire
<b>NOM et Prénom du demandeur :</b> BOUJJOUFI Najat
<b>Né(e) le :</b> 12 / 07 / 1984
<b>Domicilié(e) ou résidant actuellement à :</b> 4800 Emmevel rue Tran Broy, 15

Sera versée sur un compte bloqué à la S.A. BELFIUS BANQUE.

Si vous marquez votre accord sur cette modalité, veuillez indiquer ci-après votre identité :

Propriétaire
<b>NOM et Prénom du propriétaire :</b> Drijckoningen Mark
<b>Adresse :</b> Zandstraat 5, 3070 Meeuwen

Logement
<b>Adresse du bien loué :</b>
<b>Période concernée par le bail :</b> du 01 / 09 / 22 au 30 / 09 / 37
<b>Montant de la caution :</b> 1100,00 EUR

**Le travailleur social ne pourra soumettre la demande qu'à la réception de ce document complété.**

En cas de décision favorable du CPAS, l'aide accordée sera conditionnée par la preuve de l'enregistrement du contrat de bail dans les deux mois.

L'enregistrement du bail constitue une formalité juridiquement obligatoire.

Nous vous invitons à transmettre la preuve de l'enregistrement du bail.

Dès réception, des documents bancaires confirmatifs officiels vous parviendront.

Sans nouvelles de votre part ou de la part du preneur concernant l'enregistrement, le CPAS pourrait revoir sa décision.

**Date et signature du propriétaire (avec mention pour accord)** pay accord, le mandataire

*[Signature]*  
M. T. T. T.