

**CONVENTION DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE  
EN REGION WALLONNE**

**ENTRE  
D'une part**

Monsieur \_\_\_\_\_

Tél : ( \_\_\_\_\_ ) Email : \_\_\_\_\_

Ci-après désignés le « **propriétaire** » ou le « **bailleur** ».

**ET  
D'autre part**

Monsieur \_\_\_\_\_ (Tunis) le 17 août 2004

Tél : \_\_\_\_\_ Email : \_\_\_\_\_

Ci-après désignée le « **preneur** » ou le « **locataire** ».

<b>IL EST FAIT LA CONVENTION SUIVANTE</b>
---

**Article 1 - Objet du contrat**

Le bailleur déclare remettre à bail à loyer au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant : **un appartement sis à 4000 Liège, Avenue Emile Digneffe 2 Bte 3 au 3<sup>ème</sup> étage comprenant :**

- **Hall d'entrée ;**
- **1 cuisine équipée ;**
- **1 living ;**
- **2 chambres ;**
- **Salle de douche ;**
- **WC séparé ;**
- **2 balcons ;**
- **1 cave.**

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 – Destination – Cession – Sous-location - Occupation**

Le bien est destiné à usage de **résidence principale**, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique. Le bien est affecté au logement du preneur et de sa famille. Le preneur s'engageant formellement au respect de cette stipulation sous peine de résiliation du bail à ses torts.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur **d'une activité professionnelle**.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

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 au présent paragraphe 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.

**Article 3 – Durée****COURTE DUREE**

3.1. Le présent bail est consenti pour un terme d'**une année** prenant cours le **01 mars 2023** pour finir le **29 février 2024 à minuit**.

**Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou par le preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue et ce par lettre recommandée à la poste.**

3.2. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera reconduit automatiquement pour une durée d'un an aux mêmes conditions.

A l'expiration de cette seconde année, à défaut de congé notifié trois mois avant l'expiration du bail prorogé, ce dernier sera reconduit une nouvelle fois pour une durée d'un an aux mêmes conditions.

A l'expiration de la troisième année, à défaut de congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de **9 ans** à compter de la date à laquelle

le bail initial est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision (cfr article 58 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

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

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 55§2 et 6 combinés du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

3.4. Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail, aux conditions prévues dans la législation en vigueur (voir ci-dessous), s'il est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans.

#### LONGUE DUREE (après le premier triennat)

##### **Le Bailleur peut résilier le bail :**

a) À tout moment, en donnant congé six 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, les descendants, l'ascendant et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

b) A l'expiration du premier et du deuxième 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, aux conditions définies par l'article 53 du décret.

c) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut également mettre fin au bail sans motif mais à condition de notifier un congé de six mois et de verser au locataire une indemnité aux conditions prévues par la loi.

##### **Le Preneur peut résilier le bail :**

A l'expiration du premier triennat, le bail de longue durée peut être résilié, à tout moment, par le preneur moyennant un préavis de **trois mois**.

A l'expiration de la période de neuf ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun mettre fin au contrat sans motif et sans devoir payer d'indemnité, mais moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance pour le bailleur et au moins trois mois avant l'échéance pour le preneur. A défaut de congé, le contrat sera à chaque fois automatiquement reconduit aux mêmes conditions pour une nouvelle période de trois ans.

*N.B. : Il est précisé que tout préavis commence à courir le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été adressé (le cachet de la poste faisant foi) et que tout mois commencé est dû en intégralité.*

#### **Article 4 – Loyer**

Le bail a lieu moyennant un loyer mensuel de **six cent trente-cinq (635,00€) euros**. Ce loyer sera payable et exigible par anticipation entre **le 01 et le 05 de chaque mois (date fixe)**, et ce par transfert permanent au numéro de compte u nom du bailleur.

#### **Article 4 B – Charges Communes - Consommations**

Le preneur est tenu au paiement des charges communes de l'immeuble dans lequel le bien est situé. Ces charges comprennent, sans que cette énumération ne soit exhaustive, l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations (nettoyage commun, les frais d'électricité et d'eau des parties communes, entretien ascenseur), tout comme la consommation d'eau et du chauffage.

Charges réelles : Dans un but de prévision et d'anticipation, le preneur versera, en même temps que son loyer, **une provision de 150,00€/mois** destinée à couvrir ces frais.

#### **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 :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base (...€)} \times \text{nouvel index (octobre)}}{\text{Index de base (septembre)}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé dans le bail sans les charges.

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

**L'index de base** étant l'index du mois qui précède la signature du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite 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.

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

#### **Article 6 – Garantie**

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur la garantie ci-après qui lui sera restituée à la sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

Il est expressément convenu que le bailleur ne restituera la garantie locative qu'à la clôture définitive des comptes notamment après que le preneur aura fait la preuve du paiement de ses factures d'électricité, de chauffage, d'eau et de téléphone/internet et que l'état des lieux de sortie aura été réalisé. La garantie servira au paiement de toutes les obligations quelconques du preneur. Le preneur reste tenu de payer toutes ses charges et loyers jusqu'à la fin du bail. La garantie correspondra à deux mois de loyer, soit à ce jour un montant de **mille deux cent septante (1.270,00€) euros**, somme que le locataire dépose sur un compte bloqué en faveur du preneur auprès de la banque de son choix. Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice. Les intérêts seront capitalisés.

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

#### **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 toute lettre

de rappel de paiement envoyée 15 jours après l'échéance sera facturée au preneur à dix (10) euros. La mise en demeure de payement par recommandé envoyée 30 jours après l'échéance sera facturée vingt-cinq (25) euros. 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**

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.

#### **Article 9 - Consommations privées**

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

#### **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, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance des changements intervenus dans laquelle il aura laissé le bailleur.

#### **Article 11 – Assurances**

Le preneur assurera pendant toute la durée du bail sa responsabilité en matière de risque locatif (incendie, dégâts des eaux, bris de glace et recours des voisins) auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Il communiquera au bailleur la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clés. Chaque année, la preuve du paiement de la prime devra être remise spontanément au bailleur.

#### **Article 12 - 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) en annexe. 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 établi par un expert (HuyImmo) et à frais partagés (le preneur prendra à sa charge une partie du montant de l'expertise, à concurrence de 120,00€ HTVA).

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable,

soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord la Justice de Paix désignera cet expert.

### **Article 13 - Modification du bien loué**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord 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.

### **Article 14 – Entretien**

Sont à charge du preneur (voir liste annexée) :

- 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 des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra subir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.
- Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.
- Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées.  
Le bon entretien des volets ainsi que tous les appareils du bien loué (appareils sanitaires, équipements cuisine, ...).
- Si le bailleur autorise le preneur à peindre les murs, le travail sera réalisé avec soin (pas de débordements sur les plinthes, menuiseries, caches des prises, etc.) et avec une peinture spécialement adaptée et de bonne qualité.
- L'immeuble doit être ventilé en ouvrant régulièrement les fenêtres. Toutes les traces de moisissures noires seront considérées comme des dégâts locatifs par manque de ventilation.  
Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à **la liste du Gouvernement de la Région de Wallonne instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du Preneur ou du Bailleur.**

### **Article 15 – 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.

- Le bien loué a fait l'objet d'un certificat, ayant conclu à un indice de performance énergétique B. Le preneur pourra réclamer une copie au bailleur.
- Le bailleur pourra venir visiter le bien une fois l'an afin de s'assurer du bon entretien de l'appartement. Celui-ci préviendra le Preneur au moins 48h au préalable.
- L'emménagement et déménagement pourront se faire par l'escalier à condition de ne causer aucun dommage à la cage d'escalier. Si c'était le cas, les réparations seront à charge du locataire.

#### **Article 22 – 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 23 – Contestation**

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

#### **Article 24 – 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) La preuve ou versement de la garantie locative dans sa totalité ;
- 3) Le versement du premier loyer ;
- 4) L'état des lieux effectué ;
- 5) La preuve de l'obtention d'un ordre permanent pour le paiement des loyers pendant la période locative prévue à l'article 3 ;
- 6) La preuve de la prime d'assurance appelé « risques locatifs » ;

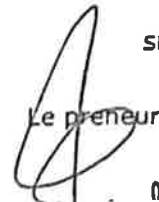
Le preneur reconnaît que chaque article du présent bail a été lu et expliqué.

Fait à Huy, le 11/04/23, en 3 exemplaires :

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

Le preneur,

Le bailleur,

  
 J - lu et approuvé



Lu et approuvé!

