

BAIL A RÉSIDENCE PRINCIPALE

Prorogation du bail de courte durée

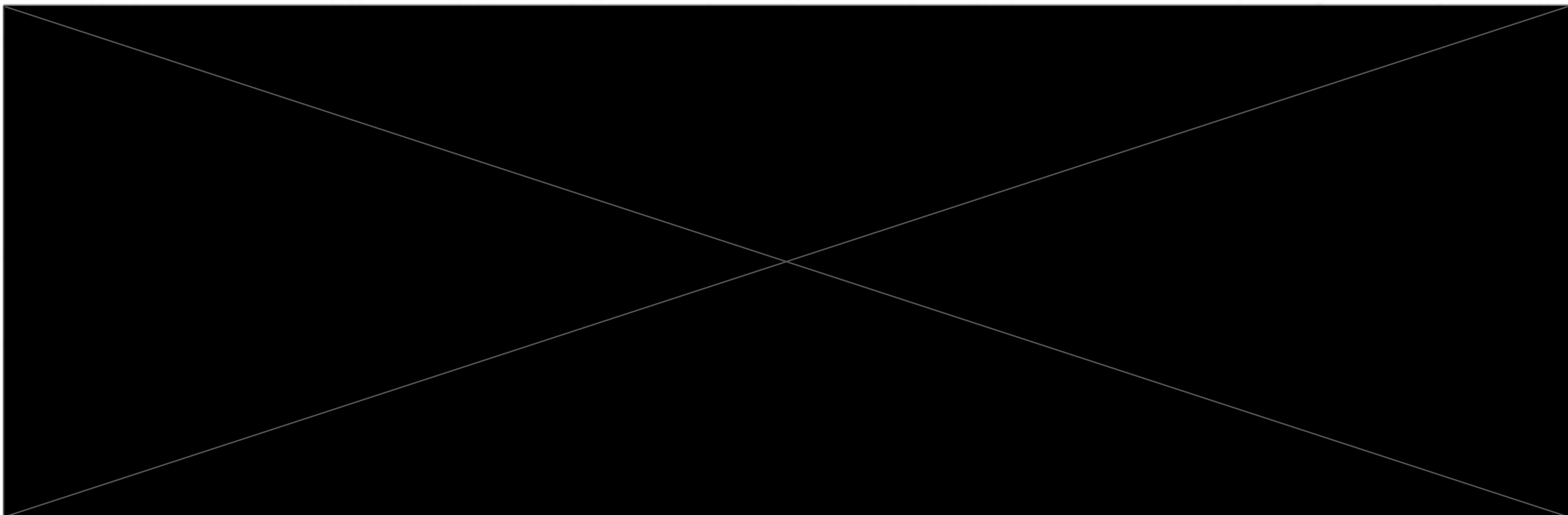
Conditions inchangées cfr bail du 06/04/2024 au 06/04/2025

Le présent bail est signé pour la période du 06/04/2026 au 06/04/2027

ENTRE

A. Le bailleur

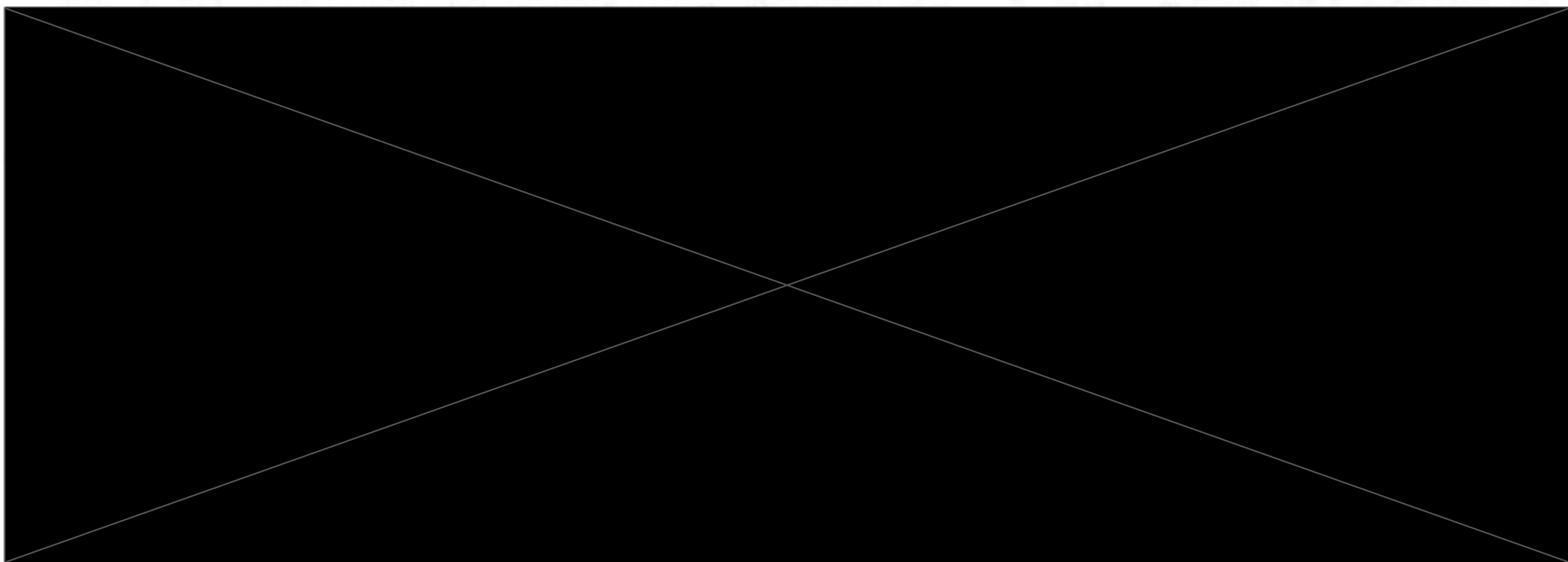
S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :



ET

B. Le preneur

S'il s'agit d'une personne physique (nom et 2 premiers prénoms du ou des bailleur(s)) :



¹ (En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

² (En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

Rue Ferrer 22 7100 Haine Saint Paul

et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail: nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

Maison d'habitation mitoyenne avec grand séjour, cuisine entièrement équipée, buanderie, salle de bain et wc, deux terrasses, jardin, wc à l'étage et 4 chambres.

1.1. Nombre d'occupants – Composition de ménage

Les parties conviennent que présent bail est prévu pour un ménage de ____3____ occupants.

ATTENTION :

Les parties conviennent que cette disposition constitue **un élément absolument essentiel du contrat.**

La seule circonstance que le bien loué soit effectivement occupé par un nombre supérieur de personnes que celui indiqué ci-dessus suffira au Bailleur, sans **aucune forme de rappel** et sous réserve de mise en demeure en ce sens, à pouvoir demander la **résolution judiciaire** du présent contrat devant le Tribunal compétent, **aux torts et griefs exclusifs du preneur.**

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du _26/06/2018_ et ayant conclu à un indice de performance énergétique de 119 (indiquer A+, A, **B**, C, D, E, F, G ou H).

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué (élément essentiel du contrat)

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale du preneur.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur, et ce même si ce changement d'affectation n'engendra pas de travaux, de modification du bien, ou d'aménagement intérieur particulier.

Il ne peut être exercé dans le bien loué aucune activité professionnelle, sous quelque forme que ce soit et il est interdit d'y établir le siège social d'une entreprise inscrite à la BCE.

Il est dès lors interdit au preneur de déduire les loyers en tant que frais professionnels et le preneur supporte, à sa charge exclusive, tous les frais qui incomberaient au bailleur et qui sont les conséquences fiscales de la violation de cette interdiction.

Toute activité contraire à l'ordre public dans le bien loué justifie la résolution judiciaire immédiate du bail aux torts et griefs exclusifs du preneur, sans préjudice de dommages et intérêts, **et ce même si le preneur est en ordre de paiement de son loyer.**

L'usage et/ou la culture de stupéfiants, quand bien même seraient-ils légaux, sont strictement interdits et justifient la résolution judiciaire immédiate du bail aux torts et griefs exclusifs du preneur, sans préjudice de dommages et intérêts, **et ce même si le preneur est en ordre de paiement de son loyer.**

4. Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 06/04/2026 pour finir le 06/04/2027.

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

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf 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. 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.

5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

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

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 5 du mois en cours par virement ou versement sur le compte n XXXXXXXXXX du bailleur.

ATTENTION :

Tout arriéré de loyer **supérieur ou égal à 2 mois** suffira au Bailleur, sans **aucune forme de rappel** et sous réserve de mise en demeure en ce sens, à pouvoir demander la **résolution judiciaire** du présent contrat devant le Tribunal compétent, **aux torts et griefs exclusifs du preneur**.

Les parties conviennent que cette disposition constitue **un élément absolument essentiel du contrat**, et en cas de litige devant le Juge compétent, le preneur s'engage à accepter la procédure prévue à l'article 735 du Code Judiciaire.

5.2. ~~Indexation~~

~~Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.~~

~~Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$~~

~~Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.~~

~~Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail~~

~~L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.~~

5.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

5.4 Révision périodique du loyer pour un bail de 9 ans

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 58 du décret relatif au bail d'habitation.

6. Charges

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau M17308678

N° compteur gaz 27516015

Code EAN 541449020709335633

N° compteur électricité 31928897

Code EAN 541449020709335626

7. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

Le preneur verse une garantie de 800 euros (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution bancaire.

Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

Cette garantie ne peut être libérée que :

- De l'accord commun des parties à la libération du bien ;
- De la production d'une décision de justice exécutoire par provision.

9. État des lieux

9.1. État des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé **avant toute occupation du bien par le preneur et au plus tard lors de son entrée dans les lieux.**

Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux de sortie détaillé et à frais communs.

Cet état des lieux est dressé **au plus tard lors de la libération des lieux loués par le preneur.**

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

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

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, etc. et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

Il en est de même en ce qui concerne les installations d'électricité.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économeurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018³ sont réalisés,

³ Arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économeurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, M.B., 3 octobre 2018.

le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

11. Modification du bien loué par le preneur

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

En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

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

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou 3 mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien 2 jours par semaine (maximum 3), pendant 2 heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués 2 fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

Le refus du preneur de se conformer à la présente disposition constitue une violation grave du contrat, justifiant sa résolution judiciaire aux torts et griefs exclusifs du preneur, sans préjudice de dommages et intérêts, **et ce même si le preneur est en ordre de paiement de son loyer.**

15. Assurance

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux et en apporte la preuve auprès du bailleur.

Il apporte la preuve du paiement des primes.

Si le preneur reste 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.

16. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

17. Élection de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante ___/___ 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.

18. Fumeurs

Fumer dans les lieux loués requiert l'accord écrit du propriétaire.

La violation de l'alinéa précédent est une violation grave du contrat qui justifie sa résolution aux torts et griefs exclusifs du preneur, sans préjudice de dommages et intérêts, **et ce même si le preneur est en ordre de paiement de son loyer.**

La réparation de tout dommage occasionné au bien loué ou à ses meubles meublants, trouvant sa cause, de près ou de loin, dans un comportement de fumeur de la part du Preneur sera intégralement dû par celui-ci lors la clôture du présent contrat.

19. Animaux

La présence d'animaux dans les lieux loués requiert l'accord écrit du propriétaire et ceux-ci sont répertoriés dans une liste des animaux autorisés, tenue par le propriétaire.

La présence d'un animal non-expressément autorisé par le bailleur est une violation grave du contrat qui justifie sa résolution aux torts et griefs exclusifs du preneur, sans préjudice de dommages et intérêts,

La réparation de tout dommage occasionné au bien loué ou à ses meubles meublants, trouvant sa source, de près ou de loin, dans un animal domestique sera intégralement dû par le Preneur lors de la clôture du présent contrat.

20. Condition(s) particulière(s) (Facultatif)

Les parties conviennent, en outre, que :

Les 4 chaises hautes de la cuisine

Les stores

Les luminaires

Les étagères, les cadres, les miroirs

Le dressing

La penderie

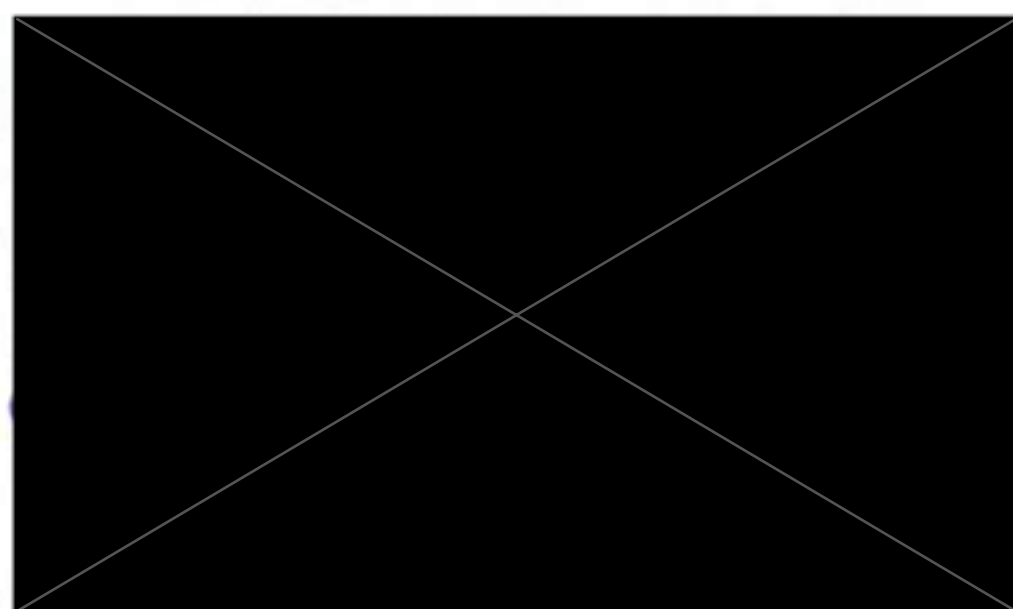
Font partie intégrante du bien loué comme le précise l'état des lieux d'entrée.

Fait à Haine Saint Paul

Le 06 / 04 / 2026

en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)



Le(s) bailleur(s)

