# BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

**A. Le bailleur**

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

Etat civil : Cohabitation légale

Date et lieu de naissance :

JMET

ET

**B. Le preneur**

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

Etat civil : CELIBATAIRE

(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).

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)..... Rue du Blason 7 6040 Jumet .....

M (me)

Etat civil : CELIBATAIRE

(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).

Date et lieu de naissance :

Domicilié (e) (s)..... Rue du Blason 7 6040 Jumet .....

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

**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 du Blason, 7 à 6040 JUMET

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

Salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, 2 chambres, cave, terrain, jardin.

## 2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du ...4/12/2020... et ayant conclu à un indice de performance énergétique de B+.

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

## 3. Destination du bien loué

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

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

## 4. Durée et résiliation anticipée du bail

A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le 01/10/2021. Au 01/10/2022, le bail est ensuite automatiquement renouvelé pour une période de 3 ans sans avis contraire de l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration de la durée convenue. Après cette période de 3 ans, le bail est automatiquement renouvelé pour 9 ans et tous les 9 ans ensuite.

B. Résiliation anticipée :

*a) Par le bailleur*

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un préavis de trois mois, aux conditions cumulatives 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 second 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 ;
- 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.
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux 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 dix-huit mois de loyer.

*b) Par le preneur*

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois

## 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 850 EUR.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 05 du mois en cours par virement ou versement sur le compte BE44 0015 4343 9445 du bailleur.

### 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 : $\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$

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.

## 6. Frais et charges

- A. S'il existe des compteurs individuels :

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 05AA05 3988
N° compteur gaz 3415053 6. Code EAN .....
N° compteur électricité 3765964 Code EAN .....

- B. S'il n'existe pas de compteurs individuels :

Les charges privatives sont estimées à ..... EUR par mois / an (biffer la mention inutile)

Le preneur interviendra dans le coût :

□ du chauffage à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ de la distribution d'eau chaude à raison de..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ de l'électricité à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ de l'eau de ville à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ du gaz à raison de ..... quote-part □ montant forfaitaire □
□ ..... quote-part □ montant forfaitaire □

Les parties conviennent que la quote-part prévue ci-dessus sera déterminée en fonction :
□ du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux ;
□ de la superficie du logement par rapport à la superficie totale des parties privatives de l'immeuble, soit ..... ;
□ autre : ..... .

### 7. Impôts et taxes

Le précompte immobilier ne peut pas être mis 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 a le choix (biffer la mention inutile) :

- SOIT

  Le preneur verse une garantie de 1700 EUR (deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.
  Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur *(arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...)* ;

- SOIT

  Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de.....EUR (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

### 9. Etat des lieux

#### 9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

#### 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, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie et à frais partagés.

## 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 de la chaudière et de l'adoucisseur d'eau 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.

### 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 économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du ....sont réalisés, 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 économiseurs 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 économiseurs 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 1 jour par semaine (maximum 3), pendant 3 heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une 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.

### 15. Assurance

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. 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.

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.

### 17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué ou à l'adresse suivante Rue du Blason 7 à 6040 JUMET 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. Conditions particulières**

Les parties conviennent, en outre, que

.....

.....

.....

Fait à Jumet, le 26/09/21

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)

Annexes :

1. Certificat PEB.
2. Etat des lieux d'entrée.