



### Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : [BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION](#)  
Identifiant du contrat : [2018122100006461999](#)  
Référence d'enregistrement : [2019F3662SP000000000827211](#)

### Bureau de l'enregistrement compétent :

[F36 - Bureau Sécurité Juridique Liège 2](#)  
[Rue de Fragnée 2 21 4000 Liège](#)  
Tel : 0257/828.90  
E-mail : [rzsj.bureau.liege2@minfin.fed.be](mailto:rzsj.bureau.liege2@minfin.fed.be)

### Données du contrat :

Bailleur :  
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :  
(Limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien : [4130 Esneux](#)  
[Avenue Montefiore 15 22](#)  
Date de début du bail : [01/12/2018](#)  
Durée : [12 mois](#)  
Loyer – Charges : [510.00 EURO /mois - 100.00 EURO /mois](#)  
Date(s) de signature : [27/11/2018 \(contrat\)](#)  
Date de l'enregistrement : [07/01/2019 \(contrat\)](#)  
Montants des droits et amendes : [Gratuit - 0.00 €](#)

## BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ci-dessous dénommés "**le bailleur**", d'une part,

ET

qui s'engagent solidairement et indivisiblement,  
ci-dessous dénommés "**le preneur**", d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

**OBJET DU CONTRAT :**

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, le bien suivant : **un appartement une chambre situé à Esneux avenue Montefiore, 15/0022.**

En usage exclusif : (descriptif)

2<sup>ème</sup> étage : Hall, séjour, cuisine (équipée), chambre, salle-de-bains, WC séparé.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité.

Un état des lieux détaillé et annexé à la présente convention fournit la description des locaux.

Le preneur reconnaît que le bien répond lors de la signature de la présente convention aux conditions légales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité reprises à l'article 2 de la loi du 20/02/91 ainsi qu'à la loi du 13/04/97.

Le preneur déclare avoir reçu le bien loué en bon état d'entretien et ne pas avoir constaté d'autres défauts ou dégâts que ceux repris à l'état des lieux.

En usage commun :

Toutes les parties communes de l'immeuble telles que celles-ci sont décrites à l'acte de base et au règlement de copropriété et modifications éventuelles. Le preneur s'engage à les respecter, de même que toutes les décisions des Assemblées Générales des Copropriétaires et les modifications éventuelles.

### LE BAIL EST SOUMIS AUX CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES

**Art. 1 - Destination du bien loué**

Les lieux sont exclusivement loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et sa famille soit une personne.

L'affectation décrite ci-dessus ne pourra, en cours de bail, être modifiée en tout ou en partie par le preneur qu'avec l'accord exprès écrit du bailleur.

Boulevard Piercot, 7  
4000 LIEGE

Tel : 04/342.83.18  
Fax : 04/344.33.07

Le preneur s'engage expressément à aviser le bailleur de tout changement de domicile ou d'état civil, dans un délai maximum de un mois; le non-respect de cette clause étant considéré comme un manquement grave, ouvrant le droit à une résiliation de la présente convention.

Domiciliation : 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.

Il est expressément convenu entre les parties que les lieux loués ne peuvent être utilisés qu'à usage d'habitation privée, avec exclusion de toute utilisation, même partielle, professionnelle, laquelle utilisation aurait pour conséquence que la taxation des revenus immobiliers serait modifiée dans le chef de la partie bailleuse. En cas de non observation totale ou partielle de cette règle une somme mensuelle représentant cinquante pour cent du prix de la location mensuelle devra être versée en sus, par la partie preneuse à la partie bailleuse à titre de dommages et intérêts, ce, depuis le premier janvier de l'exercice au cours duquel une destination professionnelle aurait été donnée partiellement au bien loué.

Ces sommes et intérêts seront payables et exigibles en même temps et de la même façon que le loyer.

#### Art. 2 - Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de 1 année prenant cours le **01 décembre 2018** pour finir le **30 novembre 2019 moyennant préavis de 3 mois avant l'expiration du bail** adressé par une des deux parties.

Si, à l'expiration de cette année, le preneur est laissé dans les lieux avec l'accord tacite ou exprès du bailleur, la convention sera prorogée, au maximum deux fois, aux mêmes conditions et durée, sans que la durée du bail ne puisse être supérieure à trois ans.

Le locataire peut résilier à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois et d'une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer. Le bailleur ne peut résilier le bail qu'après la première année de location pour cause d'occupation personnelle (selon les mêmes modalités que celles déterminées à l'article 4.2, A, point 1), moyennant un préavis de trois mois et une indemnité de résiliation de 1 mois de loyer.

A l'expiration de ces éventuels renouvellements, le présent bail sera alors réputé avoir été, conformément à l'article 6 de la loi du 13/04/97, conclu pour une période de 9 années à compter de la date d'entrée en vigueur du présent bail.

\* \* \*

Le congé peut être notifié soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissiers de justice, soit par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception.

Dans tous les cas où un préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Néanmoins, les parties pourront mettre fin anticipativement au bail conformément aux dispositions et conditions reprises à l'article 3 de la loi du 20/2/91, modifiée par le décret du 15 mars 2018.

#### Art. 3 - Loyer

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de **cinq cent dix euros (510,00 euros)**, payable anticipativement, par ordre permanent, aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le premier de chaque mois, et pour la première fois le **01 décembre 2018**.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n°

*(ordre permanent)*

Les parties, pour se conformer à l'article 7 §4 du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente 0 (zéro) % du loyer total.

#### Art. 4 - Indexation

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice santé du mois d'**octobre 2018**.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante et ne s'opèrera qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite et n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

<b>Nouveau loyer</b>	:	<u>Loyer de base x nouvel indice</u> indice de départ
<b>Loyer de base</b>	:	Loyer qui résulte de la présente convention
<b>Nouvel indice</b>	:	Indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail
<b>Indice de départ</b>	:	Indice du mois qui précède celui où le contrat a été conclu

**Art. 5 - Révision du loyer et des charges**

Conformément aux dispositions de l'Article 7 de la loi du 20/02/91, les parties pourront convenir de la révision du loyer et des charges entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

**Art. 6 - Frais communs, charges, chauffage et eaux**

avec compteurs individuels ou collectifs pour l'eau, le gaz, le chauffage et l'électricité.

Mode de gestion de l'immeuble :  pas de syndic.

**A. FRAIS COMMUNS ET CHARGES**

Outre le prix du montant du loyer dont mention ci-avant, le preneur paiera sa quote-part dans les frais communs de l'immeuble suivant les comptes et indications du syndic ou du bailleur.

Ces frais communs comprennent notamment :

- nettoyage et éclairage des parties communes;
- concierge;
- assurances à charge du locataire
- taxe pour le ramassage des immondices;
- ascenseur (entretien, réparations et consommation);
- chauffage (entretien, réparations et consommation);
- chauffage des parties communes;
- entretien du jardin et des abords;
- émoluments du syndic;

La présente énonciation n'est pas limitative. Elle est donnée à titre d'exemple.

**B. CHAUFFAGE ET EAUX**

Le chauffage et les eaux (chaude et froide) seront assurés par une installation commune, dont le fonctionnement relève de la responsabilité du bailleur; le preneur paiera sa quote-part des dépenses sur base de la consommation réelle :

- pour l'eau chaude, selon les relevés des compteurs ou décompteurs;
- pour l'eau froide, selon les relevés des compteurs ou décompteurs;
- pour le chauffage, selon les relevés des calorimètres.

**Montant et nature des charges, mode de calcul des charges et répartition effectuée si immeuble à appartement. Compteurs individuels ou collectifs.**

A cet effet (A + B), le preneur paiera une provision mensuelle de cent euros (100,00 euros).

Lors de la clôture des comptes de l'exercice par le syndic, une régularisation sera opérée et le solde remboursé ou réclamé.

Chaque année à pareille époque, le montant des avances pourra être adapté suivant l'évolution du coût des charges et du résultat annuel. Le propriétaire préviendra le locataire par pli ordinaire.

**Art. 7 - Garantie**

Le preneur devra garnir le bien loué de meubles ayant une valeur suffisante pour garantir le paiement de 6 mois de loyer.

D'autre part, préalablement à l'entrée en vigueur du bail et à la remise des clés, 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 sa sortie des lieux et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

Nonobstant ce qui précède, si le décompte final ne coïncide pas avec le départ du locataire, la garantie restera bloquée jusqu'au moment de la clôture des comptes par le syndic.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

Informé des différentes possibilités offertes (bons de caisse, caution d'un organisme financier, compte individualisé ouvert au nom du locataire bloqué en faveur du propriétaire auprès d'une Institution Publique de Crédit, d'une Banque ou d'une Caisse d'Epargne), le preneur décide, avec l'accord du bailleur, du versement d'une garantie en espèces correspondant à 2 mois de loyer, soit à ce jour un montant de mille **vingt euros (1020,00 €)**, auprès de **KORFINE**.

Les intérêts produits par les sommes ainsi placées seront capitalisés (art. 10 de la loi du 20/02/91).

#### **Art. 8 - Retards de paiement**

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure préalable, 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.

#### **Art. 9 - Impôts**

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés, dans la quinzaine, par le preneur - proportionnellement à la durée de son occupation.

#### **Art. 10 - Abonnements, raccordements, redevances**

Les abonnements, raccordements, redevances aux distributions, notamment d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que : location des compteurs, coût des consommations, relevé des index. Le preneur et le bailleur s'engagent à effectuer les démarches en vue du transfert des compteurs d'énergie.

#### **Art. 11 - Assurances**

Le locataire souscrit une police d'assurances recouvrant, préalablement à l'entrée des lieux et pendant toute la durée de la convention, les risques locatifs notamment les dégâts de l'incendie, les dégâts des eaux, les bris de vitres, et le recours des tiers, auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège social en Belgique.

Le locataire apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes.

Au cas où il existe une police commune d'assurance, le locataire sera tenu de payer sa quote-part, sans préjudice à son obligation de faire assurer à ses frais les risques le cas échéant complémentaires, si cela s'avère nécessaire.

#### **Art. 12 - Entretien et réparations**

Le preneur occupera l'immeuble loué en bon père de famille.

Il entretiendra correctement l'immeuble et effectuera, en plus, les réparations d'ordre intérieur, à charge du locataire selon la loi, les réglementations ou les usages en vigueur et notamment à titre d'exemple : les volets, les appareils d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage (chaudières, pompes à chaleur, convecteurs,...) et de chauffage de l'eau, les systèmes de ventilation et le système d'alarme et détartrer et entretenir les chauffe-bains et chauffe-eau. A ce sujet, il remettra au bailleur une attestation d'entretien.

Il est également tenu d'entretenir et de recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants.

Dans les immeubles résidentiels pourvus d'un chauffage central, d'un système de chauffage de l'eau commun, d'un système de ventilation collectif, les entretiens, travaux et ramonages, sont commandés par le syndic. Ces dépenses apparaissent alors dans les charges communes.

Le preneur fera remplacer, à l'intérieur, comme à l'extérieur, les vitres et glaces fêlées ou brisées, quelle qu'en soit la cause.

Il réparera, tant à l'extérieur, qu'à l'intérieur, les dégâts lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'actes de vandalisme.

Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts du gel, et veillera à ce que les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués, pour quelque cause que ce soit.

Le preneur est responsable de l'entretien des détecteurs de fumée ainsi que du renouvellement des piles en temps voulu.

Le preneur entretiendra la hotte régulièrement et procédera aux remplacements des filtres, le cas échéant, ainsi qu'à sa sortie.

Le preneur veillera à évacuer régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient balcons et terrasses.

Le renouvellement, en temps utile, des peintures et tapisseries intérieures sera à charge du preneur. Ces travaux devront faire l'objet d'un accord préalable écrit du bailleur, notamment quant au choix des teintes.

Le preneur est tenu d'avertir immédiatement par écrit le bailleur lorsque de grosses réparations qui seraient à sa charge semblent nécessaires. A défaut de ce faire, le preneur sera tenu responsable des dommages occasionnés par sa négligence.

Le preneur devra souffrir, sans qu'il puisse demander une indemnité quelconque ni une réduction de loyer, tous les travaux de réparation à charge du bailleur, même si ceux-ci durent plus de quarante jours.

Le bailleur supportera uniquement les grosses réparations, comme le renouvellement d'appareils sanitaires, du chauffage central, de la toiture, du gros oeuvre, rendues nécessaires par vice, vétusté et cas fortuit.

Recours : Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

#### **Art. 13 - Modification du bien loué**

Toutes améliorations ou transformations ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du bailleur.

A la fin de l'occupation par le preneur, et ce quelle qu'en soit la cause, le bailleur pourra, sauf convention expresse constatée par écrit, conserver, sans indemnité, tous les travaux exécutés par le preneur dans l'immeuble, et ce quelles que soient leurs nature et importance.

Toutefois, le bailleur conservera la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

#### **Art. 14 - Etat des lieux**

Le preneur déclare avoir reçu le bien loué en bon état d'entretien et ne pas avoir constaté d'autres défauts ou dégâts que ceux repris dans ce relevé.

A l'expiration du bail, le preneur devra délaisser l'appartement 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.

De commun accord, les parties mandatent, en qualité d'expert unique, pour les états des lieux d'entrée et de sortie, **Monsieur GULPEN, architecte à HERVE.**

Le coût de ces états des lieux sera supporté par moitié par chacune des parties.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués par le bailleur ou par le preneur avec l'accord écrit et exprès du

bailleur, celui-ci peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

La remise des clés par le preneur sans acceptation formelle de la part du bailleur ne vaut pas renonciation à l'état des lieux de sortie.

Le gaz, l'eau, l'électricité et le chauffage devront subsister jusqu'au jour de sortie afin de permettre la vérification du bon fonctionnement de tous les appareils, particulièrement ceux de chauffage et d'installation sanitaire.

#### **Art. 15 - Solidarité**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quel que titre que ce soit.

#### **Art. 16 - Cession et sous-location**

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie, sans l'accord préalable écrit et exprès du bailleur.

#### **Art. 17 - Transmission du bien loué**

Si le bail à date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

#### **Art. 18 - Expropriation**

En cas d'expropriation, le bail sera résilié de plein droit, sans que le preneur ne puisse exiger d'indemnité au bailleur.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait à diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

#### **Art. 19 - Résiliation anticipée**

En cas de résiliation unilatérale du preneur, ou de résiliation judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter, outre les frais, débours et dépens quelconques consécutifs à cette résiliation, une indemnité de résiliation et relocation forfaitaire équivalant à trois mois de loyer, augmentée de sa quote-part des charges qui restent inchangées, nonobstant son départ des lieux.

#### **Art. 20 - Affichage et visites**

En cas de vente, comme de relocation, le preneur devra laisser visiter les locaux pendant trois mois précédant cette vente ou relocation, et ce trois jours par semaine, dont le samedi, pendant deux heures normales, à fixer.

Il laissera apposer des affiches de manière apparente et permanente durant les trois mois.

#### **Art. 21 - Inspection des lieux**

Le bailleur a le droit de venir inspecter les lieux loués au moins trois fois par an, après avoir averti le preneur moyennant un préavis de 24 heures, sauf cas urgent.

#### **Art. 22 - Animaux - Troubles divers**

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Le preneur veillera à ne pas incommoder ses voisins par un comportement bruyant notamment, ou par l'usage abusif de la radio, de la télévision, ou instruments de musique, etc... ni par

l'encombrement des lieux communs. Le preneur qui enfreindrait cette interdiction ou qui se rendrait coupable de désordre, tant dans son appartement que dans les lieux communs, commettrait un manquement grave, ouvrant droit à résiliation.

Le preneur et le bailleur confirment avoir pris connaissance des annexes explicatives rédigées par le Gouvernement wallon en application de l'article 3, §2 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

**Art. 23 - Enregistrement**

Le propriétaire procédera aux formalités d'enregistrement du bail dans les deux mois à compter de la date de signature des présentes. Il procédera également aux formalités d'enregistrement de l'état des lieux.

**Art. 24 - Emménagements - Déménagements**

De condition expresse, il est stipulé que les emménagements et déménagements ne peuvent se faire par la cage d'escalier ou par l'ascenseur (si la poulie ne peut être utilisée, le preneur utilisera un monte-charge extérieur).

De plus une indemnité déterminée par l'Assemblée des Copropriétaires et destinée à couvrir les dégâts causés aux parties communes sera versée par le preneur.

**Art. 25 - Décès du locataire**

**Art. 27 - Performance énergétique des bâtiments**

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail, d'un certificat PEB avec l'indice de performance PEB - G - n° : 20111204002097 - Etot : 20284 kWh/an - Espec : 294 kWh/m<sup>2</sup>.an - CO2 : 5137 Kg CO2/an daté du 04/12/2011. Ce certificat a été remis au locataire, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu, et ce avant la signature du présent contrat.

Le locataire confirme que le certificat PEB n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

Le locataire ne peut en aucun cas réclamer une réduction de prix ou exécution de travaux d'adaptation à charge du bailleur sur la base des informations fournies par le certificat de prestation énergétique.

**Art. 28 - Conditions spéciales**

- Monsieur CHARLIER Danie Jules M, né à LIEGE le 19 février 1957 (NN 57.02.19-075.81.) domicilié rue du Fays 30 à 4140 SPRIMONT. se porte « caution solidaire et indivisible » durant l'entièreté de la durée de l'occupation des engagements du preneur au bail, notamment du paiement des loyers et des charges.
- Le preneur et le bailleur confirment avoir pris connaissance des annexes explicatives rédigées par le Gouvernement wallon en application de l'article 3, §2 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation via le site internet de l'agent immobilier : ils reconnaissent se contenter de ce mode d'information.
- L'alimentation en électricité étant en partie supportée par des panneaux photovoltaïques placés par et aux frais du bailleur, le preneur donne son accord pour ristourner au bailleur une somme équivalente à la production réelle constatée sur base du relevé du compteur indépendant et individualisé placé dans son appartement, et calculée sur base du prix le moins cher du marché, moins 10 ( dix ) %. Cette somme rentrera dans le calcul de la provision versée tous les mois par le preneur pour ses consommations privées.

Fait à Liège, le 27 novembre 2018, en quatre exemplaires.

Le Preneur,

Le Bailleur,

La convention de bail est résiliée de plein droit trois mois après le décès du locataire, sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée, vide tout bien au décès du locataire, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix. Le bail est alors résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du locataire décédé, le bailleur peut le faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix. Le bail est alors résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

**Art. 26 - Traitement des données à caractère personnel**

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 réglementation 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 obtenues sur simple demande en format papier.