



FEDERIA

AGENT IMMOBILIER INTERMÉDIAIRE : Immobilière A & H d'Affnay

N° IPI: 512.003

BUREAU + ADRESSE: Boulevard d'Avroy 14 à 4000 LIEGE

R.C. ET CAUTIONNEMENT : SA AXA (NUMERO DE POLICE: 730.390.160)

d'Affnay

1012 St-Pierre 14
4000 Liège
Tél: 04 221 21 46
Fax: 04 221 93 65

BAIL DE RENOVATION (RESIDENCE PRINCIPALE) – REGION WALLONNE

ENTRE

LE BAILLEUR

[REDACTED]

ET

LE PRENEUR

[REDACTED]

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé :

Rue Lebeau 1 – 6^{ème} étage – à 4000 LIEGE.

et comprenant : un hall d'entrée, un vestiaire, deux toilettes, deux couloirs de service avec rangements, un séjour avec terrasse, un salon, une salle à manger, une cuisine avec

[REDACTED]

dégagement, une buanderie, 3 chambres, 2 salle de bains ainsi que 2 chambres de bonnes et une salle de douche en duplex.

2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du 14/12/2022 et ayant conclu à un indice de performance énergétique de D.

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

4.1. Le bail de neuf ans

A. Durée

Le bail est conclu pour un terme de neuf ans, prenant cours le 1^{er} juin 2023 pour finir le 31 mai 2032.

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée

a) Par le bailleur

▪ Pour occupation personnelle :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou

cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du troisième 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 débiter 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.

▪ Pour travaux :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;
- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ;
- à la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, 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.

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.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

- Sans motif :

Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
- moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;
- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

b) Par le preneur

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

5. Particularités liés à la qualification de bail de rénovation

5.1 Le bailleur autorise le preneur à exécuter ou à faire exécuter les travaux mieux décrits dans le métré annexé au présent contrat.

5.2. Les travaux envisagés sont ceux précisés dans le métré, établi par Monsieur Jean-Robert MAES, en date du 07/04/2023, lesquels débiteront dans les deux mois de la signature du présent contrat et doivent être exécutés en deux ans maximum.

Les travaux comprennent : voir métré.

5.3. Le preneur renonce à son droit en vertu duquel le bien mis en location doit lui être livré conformément aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité imposées par la Région wallonne

5.4. Le preneur prendra à sa charge les frais pour l'exécution des travaux.

Pendant la durée convenue des travaux, le bailleur déclare savoir qu'il ne peut exiger aucun loyer conformément à l'article 50 du décret wallon du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation. Les parties conviennent contractuellement que le loyer dû pour la période de 7 ans suivant les travaux sera ventilé sur les 9 années du contrat et arrondi à 1000€ par mois.

5.5 En contrepartie des travaux à exécuter par le locataire, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période de 9 ans aux droits qui lui sont conférés par la loi de mettre fin anticipativement au contrat de bail.

Le bailleur renonce également pendant une période de 9 ans à la possibilité de revoir le loyer tous les trois ans.

Pendant une période de 9 ans, le loyer sera en outre réduit à 1000 euros par mois, mais avec maintien du droit pour le bailleur d'exiger une indexation annuelle.

Le preneur s'engage à renoncer pendant toute la période des travaux et jusqu'à la fin de la réalisation de ceux-ci au droit qui lui est conféré par la loi de mettre fin anticipativement au contrat de bail. En cas de non-respect de cette clause, le preneur s'engage à payer une indemnité équivalente aux travaux non encore effectués et ce sur base du métré en annexé au présent contrat.

5.6 Après l'achèvement des travaux, les parties s'engagent à effectuer la réception des travaux de manière contradictoire.

5.7 Le bailleur déclare qu'il ne dispose pas de Dossier d'intervention ultérieure

Le preneur remettra en toute hypothèse un Dossier d'intervention ultérieure au bailleur à la fin des travaux.

5.8 Le preneur s'engage à ce que les travaux ne soient effectués qu'en semaine du lundi au vendredi entre 9h00 et 17h00. Il s'engage également à ce que le désencombrement et l'acheminement des matériaux se fasse uniquement par un lift placé au niveau de la rue Lebeau et que le tout soit évacué par container. Aucune marchandise ne sera transportée via l'ascenseur ou l'escalier de la copropriété.

Enfin, le preneur s'engage à envoyer un suivi de chantier tous les 15 jours dès le début des travaux.

6. Loyer

6.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de **1000 euros**.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 1^{er} jour du mois en cours par virement ou versement sur le compte n° **BE93 0689 4146 6667** dont le titulaire est la Gestion FORNIERI.

6.2. Indexation

A 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.

6.3. 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.

6.4 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.

7. Frais et charges

7.1. Comptes distincts et justificatifs

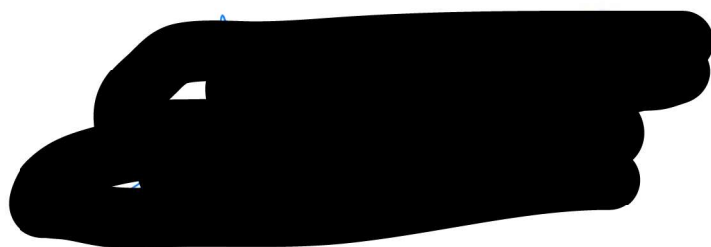
Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7.2. Charges privatives

- 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 :



- Electricité :
 - n° de compteur :
 - code EAN :
 - Index :

7.3. Charges communes

Les provisions pour charges sont estimées à 500 euros par mois. Elles sont limitativement les suivantes : communs, chauffage et eau.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer et à la même échéance, les provisions mentionnées ci-dessus. A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur restituera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision pourra être revu annuellement sur base du montant des frais réels de l'exercice écoulé.

À tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

8. Impôts et taxes

8.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

8.2. Autres

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.

9. 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 obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de 2000 euros. 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, en cours de bail, au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Toutefois en fin de bail, la garantie locative ne sera libérée en faveur du preneur que s'il démontre avoir exécuté toutes les obligations mises à sa charge en vertu du contrat.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire : dans ce cas les parties, de commun accord, comme le juge, pourront décider d'affecter une partie ou toute la garantie au paiement d'autres dettes que les dégâts locatifs.

10. Etat des lieux

Sous réserve de ce qui est déjà prévu à l'article 5 du présent contrat

10.1 Etat des lieux d'entrée

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. 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.

En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert BUREAU ANDRE en qualité d'expert pour cette mission. L'expert désigné fera préalablement signer aux deux parties un ordre de mission complet.

10.2 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, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

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

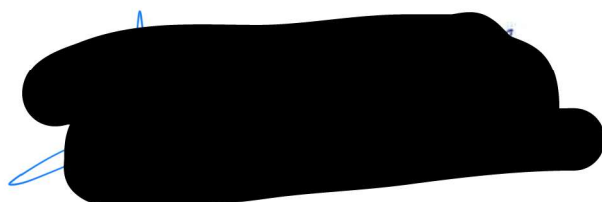
Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.



11. Entretien

11.1. 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.

11.2. 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, ... 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.

11.3. 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.

11.4. 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 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.

12. Cession et Sous-location

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.

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

13. Affichages - visites

Quatre mois avant la fin du bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Des visites durant les heures de clarté doivent être prévues.

Le locataire donne, par la signature du présent bail, expressément son accord sur le fait que le bailleur ou son représentant prenne des photographies des lieux loués à l'extérieur comme à l'intérieur.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins 8 jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

14. Assurance

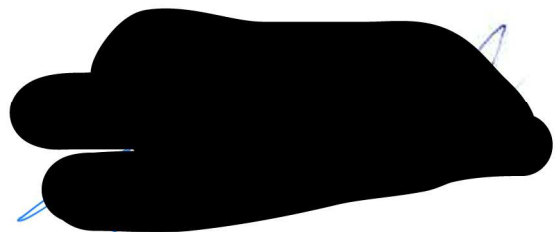
Les parties choisissent une des options suivantes :

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.

15. 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.

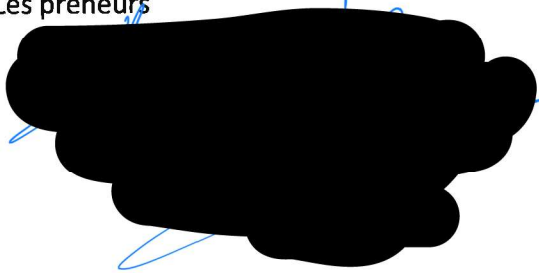


16. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué 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.

Fait à Liège, le 26 mai 2023 en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Les preneurs

A large, irregular black redaction mark covering the signature of the tenant(s). There are some faint blue ink marks around the redaction.

Le bailleur

A black redaction mark covering the signature of the landlord. There are some faint blue ink marks around the redaction.