

BAIL À LOYER

A.

B.

C. Bien faisant l'objet de la location :

Nature du bien : Un Penthouse 3 chambres avec terrasse + 2 emplacements de parking + remise + cave.

Adresse : Rue Preixhe 16/41 (B13) à 4681 HERMALLE-SOUS-ARGENTEAU.

Composition : Hall d'entrée avec rangements, grand séjour, cuisine équipée, chambre avec salle de douche, chambre avec salle de bains, chambre avec salle de bains et de douche, petit séjour, buanderie, chaufferie, toilette, terrasse avec remise + 2 emplacements au sous-sol (B09 & B10) + 1 cave au sous-sol (B4)

D. Durée du bail : 2 ans.

Prise d'effet : le 01/09/2023 et finissant le 31/08/2025.

E. Loyer de base : 2500 euros/mois

Payable par anticipation le 1er de chaque mois, par ordre bancaire permanent, et jusqu'à nouvel ordre, au compte BE93 0689 4146 6667 dont le titulaire est la Gestion Fornieri.

F. Garantie - montant : 5000 euros soit 2 mois.

Mode de constitution : compte bloqué auprès de KORFINE.

G. Charges et provisions : 50 euros/mois.

Charges communes - provisions : 50 euros/mois pour les communs à verser en même temps que le loyer et sur le même compte.

H. État des lieux : dressé par l'immobilière A & H D'Affnay s.a. (160 euros par partie).

Art. 1. - OBJET

Le bailleur donne bail au preneur, qui accepte le bien parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et qui n'en demande pas une plus ample description.

Art. 2 – DURÉE

Le présent bail est conclu pour une courte durée de 2 ans.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois; dans ce cas, le bailleur aura droit à une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail pour occupation personnelle qu'après la première année de location, aux conditions prévues dans le décret du 15 mars 2018, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à 1 mois de loyer.

Trois mois avant l'échéance, les parties peuvent convenir de prolonger le bail pour une durée comprise entre 1 et 12 mois, la durée cumulée des baux de courte durée ne pouvant excéder trois ans.

Si aucune des parties ne notifie de congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat. Dans ce cas, les possibilités d'y mettre fin sont celles reprises ci-dessous.

Si le bail devient un bail de neuf ans, il se terminera à l'expiration de cette période moyennant un congé adressé au moins 6 mois avant l'échéance par le bailleur ou au moins 3 mois avant l'échéance pour le preneur. Si un tel congé n'a pas été notifié, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une période de trois ans.

Le preneur peut mettre fin anticipativement au bail, à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, s'il met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur aura droit à une indemnité 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

Le bailleur peut mettre fin anticipativement au bail:

- A tout moment, moyennant un congé de six mois, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par des membres de sa famille ou de celle de son conjoint en ligne directe ou en ligne indirecte jusqu'au deuxième degré. Un congé pourra également être donné en vue de permettre l'occupation du bien par ses collatéraux (ou collatéraux de son conjoint) du 3ème degré, et dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'année en vigueur du bail, conformément à l'article 55 – 2 du décret du 15 mars 2018.

- A l'expiration du premier et du deuxième triennat moyennant un congé de six mois s'il a l'intention de reconstruire, de transformer ou de rénover l'immeuble en tout ou en partie, conformément aux conditions prévues à l'article 55-3, du décret précité.

- A l'expiration du premier et du deuxième triennat, sans motif, moyennant un congé de six mois, mais avec versement d'une indemnité équivalente à neuf ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.



Tout congé doit être donné par lettre recommandée. Tout délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé a été donné.

Art. 3 – LOYER

Le loyer de base est fixé à 2500 euros par mois. Il est payable par anticipation pour le 1^{er} du mois auquel il se rapporte, sur le compte bancaire du bailleur n°BE93 0689 4146 6667.

Ce loyer sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur 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.

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 10 % l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entière du mois entamé. De plus, à titre de clause pénale, dès le second rappel de paiement sur une période de 6 mois, des frais de 25 euros pourront être appliqués.

Art. 4 – GARANTIE

Il est convenu entre les parties que la garantie est fixée à 2 mois de loyer et que cette somme sera placée par le preneur sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution mentionnée au point F, ayant son siège social ou son siège d'exploitation en Belgique, conformément aux dispositions prévues à l'article 10 de la loi relative à la location d'une résidence principale.

La garantie ne sera remise à la disposition du preneur qu'avec l'accord du bailleur, ou sur décision du Juge de paix après exécution de toutes les obligations résultant du bail. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

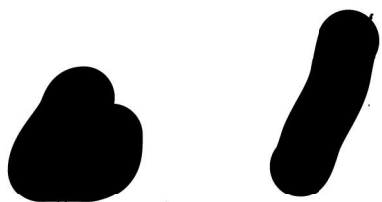
Le preneur ne pourra disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

En aucun cas le preneur ne pourra affecter tout ou partie de la garantie locative au paiement des loyers.

Art. 5 - CHARGES ET PROVISIONS

Le preneur paiera au bailleur sa quote-part des frais de l'ensemble de l'immeuble dont fait partie le bien loué, sur la base des décomptes établis par le syndic ou par le bailleur. Ces charges comprennent les dépenses effectuées par la copropriété pour compte des occupants, telles que les frais de consommations, d'entretien, de gérance, de concierge, d'ascenseurs, de chauffage et d'eau.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer et à la même échéance, les provisions visées sous (G). 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.



Tous les frais se rapportant à des abonnements privés de toute distribution généralement quelconque (électricité, eau, gaz, téléphone, télédistribution, Internet, etc...) sont à charge du preneur.

Art. 6 - ÉTAT DES LIEUX

Le bien faisant l'objet de la présente convention est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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.

Conformément à la loi, les parties conviennent qu'un état des lieux détaillé, dont les frais sont mentionnés au point H, sera dressé contradictoirement avant l'entrée du preneur, par la personne désignée. Tant lors de l'occupation du bien qu'au moment de quitter celui-ci, les décisions prises par la personne ayant dressé l'état des lieux lient définitivement les parties.

A la sortie, les parties peuvent décider de commun accord de faire appel à la personne ayant dressé l'état des lieux d'entrée ou à un autre expert. Dans ce cas, les frais seront partagés équitablement entre les deux parties. Si une partie décide seule de prendre un expert, elle assumera l'entièreté de ses honoraires.

Le preneur ne pourra faire aucune transformation ni modification aux lieux loués en ce compris les peintures sans avoir obtenu l'accord préalable, exprès et écrit du bailleur. Toutes transformations, modifications ou améliorations opérées seront acquises de plein droit au bailleur en fin de bail, sans indemnité de ce chef, à moins que ce dernier ne préfère exiger que les locaux soient remis dans leur état primitif aux frais du preneur, le tout sauf convention contraire.

Art. 7 – DESTINATION - SOUS LOCATION - DOMICILIATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur uniquement. Dans tous les cas, les lieux seront occupés par maximum 4 personnes.

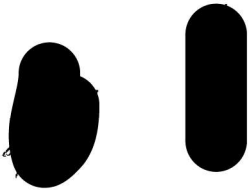
Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Le preneur assumera seul, à l'entière décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

De même, dans l'hypothèse où le preneur ne se domicilierait pas dans les lieux loués, l'éventuelle taxe sur les secondes résidences serait mise à sa charge.

La sous-location du bien est interdite.

Art. 8 – ASSURANCES

Le preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail et dès son entrée dans les lieux, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.



Art. 9 - RÉPARATIONS, ENTRETIEN, PERTURBATIONS ACCIDENTELLES

Les parties conviennent de se référer à la liste non limitative des réparations locatives adoptée par le Gouvernement wallon le 28 juin 2018. Cette liste concerne la répartition des réparations, travaux et entretiens à charge du bailleur ou incombant au preneur et notamment :

A charge du bailleur :

Les grosses réparations.

Les réparations de gros entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les grosses réparations.

Les réparations résultant de l'usure normale, de la vétusté, de la force majeure, d'un vice de construction ou d'une malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du locataire dans les lieux loués.

La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien de la part du preneur.

A charge du preneur :

Le preneur prendra à sa charge toutes les réparations locatives et les travaux d'entretien ainsi que les travaux ou les réparations qui sont devenus nécessaires par le fait du preneur ou d'un tiers dans le chef duquel la responsabilité du preneur peut être engagée. Il remplacera les vitres brisées ou fêlées (à moins que cela ne soit occasionné par cas fortuit ou force majeure).

Toutes 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. Le preneur veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Il veillera également à maintenir le bien en bon état de propreté.

Si le bien est équipé d'une chaudière individuelle, de convecteurs, d'un chauffe-eau, d'un système d'alarme ou de tout autre appareil nécessitant un entretien périodique, le preneur devra les faire entretenir par un professionnel agréé. Si cela est requis, il veillera également au ramonage des cheminées. La périodicité des entretiens se fera suivant la norme couramment appliquée (tous les 2 ans pour une chaudière au gaz) ainsi qu'à la sortie. Le preneur devra pouvoir apporter la preuve des entretiens au bailleur.

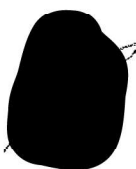
En cas de nécessité, les piles ou batteries des détecteurs d'incendie devront être changées par le preneur.

De façon générale, le preneur entretiendra le bien loué « en bon père de famille ».

Aucun recours ne pourra être intenté contre le bailleur en cas de perturbations accidentelles des installations.

Art. 10 - RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.



Art. 11 - VISITE DES LOCAUX- EXPROPRIATION

Trois mois avant l'échéance, ou si le bien est mis en vente, le bailleur ou son représentant aura le droit d'apposer des affiches sur le bien loué et de le laisser visiter librement et complètement pendant au moins deux jours par semaine et ce pendant trois heures par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

Par ailleurs, le bailleur se réserve le droit de visiter ou de faire visiter par son fondé de pouvoirs l'immeuble loué, à tout moment, en vue de s'assurer de l'observation des stipulations du présent bail, à condition d'en prévenir le preneur au moins 2 jours à l'avance.

En cas d'expropriation, le bailleur en avertira le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au bailleur.

Art. 12 – RÉSILIATION - CLAUSE PÉNALE

En cas de résiliation du bail aux torts d'une des parties, cette dernière sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une somme équivalant à 3 mois de loyer en vigueur au moment de la résiliation. Cette somme forfaitaire ne comprend pas d'éventuelles indemnités pour dégâts locatifs ou autres dégradations imputables au preneur.

Sont notamment motifs de résiliation aux torts du preneur : défauts ou retards répétés de paiement du loyer ou des charges, défaut d'entretien des biens loués, défaut d'assurance, conduite de nature à troubler la quiétude du voisinage ou contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public...

Art. 13 - ÉLECTION DE DOMICILE

En vue de la mise en exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, à l'adresse précitée;
- le preneur, dans les lieux loués, même s'il les a quittés, aussi longtemps qu'il n'aura pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

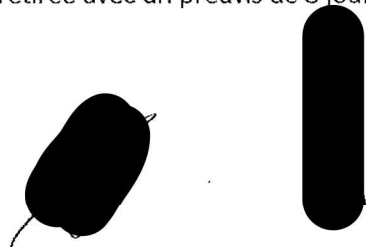
Art. 14 – IMPOSITION – ENREGISTREMENT DU BAIL

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

Le bailleur procèdera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention.

Art. 15 – DISPOSITIONS DIVERSES

Le preneur n'est autorisé à posséder des animaux qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur. En cas d'accord écrit du bailleur, le preneur s'engage à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non – observance de ces prescriptions, l'autorisation qui aurait été accordée par le bailleur pourrait être retirée avec un préavis de 8 jours maximum.



Art. 16 - OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Les obligations résultant de la présente convention sont solidaires et indivisibles à l'égard des parties, de leurs héritiers et de leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

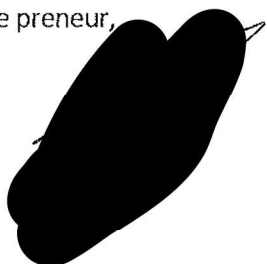
En cas de décès du locataire, le bail prend fin 3 mois après le décès sans préavis ni indemnité, et sans devoir demander au juge de mettre fin au bail comme le prévoit l'article 46 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (voir exceptions pour époux, cohabitants légaux, colocataires, ... dans ce même article).

Art. 17 – DOCUMENTS TRANSMIS

Les parties déclarent avoir reçu l'annexe légale relative aux baux de résidence principale.

Fait à LIÈGE, le 23 août 2023 en 2 exemplaires originaux, chaque partie en reçoit une copie à l'instant.

Le preneur,



Le bailleur,

