

## BAIL DE LOCATION RESIDENTIELLE

Entre:  
Madame  
Domiciliée à : si - Tél : 0472/90.63.97  
Dénommés : « le bailleur »  
et De Vani Riccardi - NISS : SS.06.23.189.27  
Précédemment domicilié à Rue de clive n°16 chappelle 62 - Tél : 0321/065862  
Dénommé le « preneur » 3

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

### Art.1 Objet

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui l'affecte à sa résidence principale un appartement non meublé sis: **2/1/1, Rue de la libération, 6182 Souvret.**

L'appartement se compose de :

- Un hall d'entrée ;
- Une cuisine équipée ;
- Une pièce de vie ;
- Une salle de bain ;
- Un hall de nuit ;
- Deux chambres ;
- Deux places de parking en extérieur sur la propriété.

Le bien loué est affecté exclusivement à l'usage d'habitation du preneur et de sa famille (maximum 3 personnes), à l'exclusion de tout usage professionnel.

Le bien est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le preneur déclare recevoir le bien dans l'état décrit par l'état des lieux d'entrée.

### Art.2. Durée

Le bail est consenti pour une durée d'une année prenant cours le 01 / JAN / 2017 et se terminant le 01 / JAN / 2018.

A moins qu'une des parties n'ait donné congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'échéance, le bail sera prorogé aux mêmes conditions mais est réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de conclusion du bail initial. Dans ce cas, les dispositions de la loi du 20/02/1991 relative au bail de longue durée sont d'application.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur aura un droit de visite semestriel qu'il exercera ou non suivant les circonstances, et ce moyennant rendez-vous pris une semaine à l'avance.

Il est convenu et accepté par le locataire qu'en cas de manquement aux règles d'hygiène et propretés élémentaires ainsi qu'au non respect des règles civiques qui régissent la vie en société, le bailleur aura le droit de mettre fin au présent bail moyennant un préavis de 3 mois.

Le bailleur pourra toujours mettre fin au bail en cours, moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement, ou de le faire occuper de

telle manière par ses ascendants, ses descendants ou son conjoint.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autre ayants droits pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

### Art.3.Loyer

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de :  
512,21 euros ( 512,21 €). Ce montant est payable anticipativement à l'échéance du dernier jour ouvrable précédent le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Sauf nouvelles instructions, il devra être payé ainsi que les provisions de charges fixées à l'art 8, sur le compte n°BE54 1262 0625 3897 ouvert au nom de Delbar Alicia.

A défaut de paiement ou en cas de retard de plus de 10 jours dans le paiement d'une échéance de loyer, l'échéance due produira, de plein droit, intérêt aux taux légal depuis la date d'échéance jusqu'à son règlement effectif ; sans préjudice au droit du bailleur de réclamer la résiliation du bail et tous dommages et intérêts.

Le preneur donnera une instruction permanente à sa banque pour le paiement de son loyer. Le preneur versera sur le compte du bailleur la somme de 670 € représentant :  
600 € de loyer pour le mois + 70 € de charges (suivant Art.8.)

### Art.4. Indexation du loyer

Le loyer mensuel de base (cf. Art.3.) est rattaché à l'indice des prix à la consommation, il sera adapté, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail par application de la formule suivante:

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédent la date de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Cette adaptation doit se faire à la demande expresse du bailleur. Une demande d'adaptation tardive a un effet rétroactif de 3 mois.

### Art.5. Charges particulières de l'immeuble loué

Les abonnements aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais qui y sont relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées. Compte tenu qu'il n'y a pas de compteur individuel pour la facturation de l'eau, le preneur versera mensuellement une provision pour la consommation de l'eau (cf. Art.8.) au bailleur; la régularisation s'effectuera en fonction de la consommation réelle relevée au moment de la facturation par la société distributrice et ce, sur base des compteurs individuels de passage agréés.

### Art.6. Impôts

Le preneur supportera et paiera seul les impôts et taxes quelconques grevant le bien loué, mis ou à mettre par : l'Etat, la Région, la Province ou la Commune (ex: taxe d'enlèvement des immondices). Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

### Art.7.Charges communes de l'immeuble

Le preneur paiera une quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué. Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment et sans que cette énumération soit limitative: le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des installations et appareils communs tels que les ouvre-portes, les parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées, le coût de l'entretien des parties communes. Cette quote-part est fixée forfaitairement (cf Art.8.) et sera indexée de la même manière que le loyer (cf Art.4.).

### Art.8. Provisions pour charges

Pour les charges mentionnées aux Art.5 et .7. ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes :

Pour l'eau: 10 euros

Pour les charges communes + chaudière + égouts : 40 euros

Soit un total de 50 Euros par mois.

### Art.9. Garantie

Le preneur affecte, à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, la somme de :

1200 euros (mille deux cent euros). Cette garantie est payée ce jour en liquide au bailleur.

Cette somme sera remise à disposition du preneur après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations auront été constatées par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

### Art.10. Assurances, Accidents, Responsabilités, Réparations et Entretien

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, bris de glace et dégâts des eaux.

Le preneur renonce sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des Art.1386 et .1721 du Code Civil et du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable.

Il en fera de même pour les dégâts à la toiture et gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Sous peine de dommages et intérêts, le preneur signalera au bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au bailleur. En outre, le preneur permettra au bailleur et/ou à son mandataire

d'examiner tout sinistre et de faire exécuter, le cas échéant, les travaux de réfection nécessaires. Même si les travaux de réfection exécutés par le bailleur se prolongent pendant plus de quarante jours, il ne peut donner lieu à une indemnisation dans le chef du preneur. Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à charge des preneurs en vertu de la loi ou des usages.

Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Sont à charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative: les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie et de téléphone, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué.

Au moins une fois par an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais nettoyer et entretenir par Renova Bulex (tél \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_) la chaudière au gaz alimentant le chauffage central et l'eau chaude.

A cet effet, le preneur autorise le bailleur à conclure, à son nom, un contrat d'entretien de la chaudière avec cet installateur reconnu et le preneur s'engage à en supporter le coût.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installations détériorées pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté, il entretiendra les sols, portes, fenêtres, serrures, salle de bain et la cuisine.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentative de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier

Sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations.

#### Art.11. Modification des lieux loués

Il est interdit au preneur de modifier l'apparence ou l'agencement de l'habitation, que ce soit des plafonds, cuisine, salle de bain, murs (pas de tapisserie !), etc...

Il est interdit au preneur de modifier, transformer, aménager, faire des travaux quelconques sans le consentement écrit et préalable du bailleur. Au cas où des modifications, transformations, aménagements ou des travaux auront été autorisés, ceux-ci resteront acquis de plein droit au bailleur, sans indemnité compensatoire.

#### **Art.12. Etat des lieux d'entrée et de sortie**

Les parties conviennent, de commun accord, d'établir contradictoirement par eux-mêmes un état des lieux détaillé et ce, lors de la prise en possession de l'appartement (remise des clefs par le bailleur). Pour l'état des lieux de sortie, sauf convention contraire, les parties devront avoir désigné, d'un commun accord un expert à frais communs.

La décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

L'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail après que le preneur ait entièrement libéré les lieux (remise des clefs par le preneur).

#### **Art.13. Destination des lieux**

Le preneur ne pourra changer la destination du bien loué, sous-louer tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Si le preneur affecte en tout ou en partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

#### **Art.14. Election du domicile, état civil**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites de bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

#### **Art.15. Expropriation-Résiliation**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

En cas de résiliation par la faute du preneur prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépenses provenant de cette résiliation.

### Art.16. Affichage et visites

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant la fin du bail, 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 deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord  
Pendant cette période, le bailleur pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous

### Art.17 Règlement-Jouissance-Animaux

Le preneur s'engage à respecter le cas échéant le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur s'engage à veiller à ce que la porte d'entrée du bâtiment soit toujours fermée. Tous les animaux sont interdits dans le bâtiment. Le preneur s'engage à ne poser aucune affiche, ni enseigne.

### Art.18. Enregistrement-Obligations Solidaires

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement endéans les 2 mois de la signature du présent bail. Mais s'il l'estime souhaitable le locataire peut faire le nécessaire.  
Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants-droit.

### Art.19. Application des lois

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.


### Art.20. Conditions Particulières

- L'appartement est doté de 2 conteneurs à puces, pour la collecte des déchets ménagers, à savoir : Un conteneur gris (résiduel) et un conteneur vert (organique).
- Le preneur s'engage à faire la déclaration de changement de titulaire du fait de son emménagement à l'Administration Communale de Courcelles. Il pourra obtenir à sa demande auprès de cette dernière un « kit de bienvenue » comportant toutes les informations concernant la collecte des déchets.
- En ce qui concerne les WC, le preneur veillera à utiliser un papier de bonne qualité qui se dissout dans l'eau sans devenir une pâte, il veillera également à ne pas jeter de corps étrangers dans la cuvette et notamment les supports en plastique contenant les désodorisants qui bouchent irrémédiablement les tuyauteries, les désinfectants placés dans le récipient de la chasse seront privilégiés.
- Lors des déménagements, le preneur s'engage à tout emporter et à n'encombrer les parties communes que le minimum de temps nécessaire au chargement ou déchargement ; tous dégâts constatés lui seraient imputés. Les frais éventuels engendrés par le non respect de ces dispositions lui seront portés en compte.
- Le preneur s'engage à ne jamais déposer ou entreposer des objets; de quelque nature qu'ils soient, dans les parties communes (hall d'entrée, escaliers, paliers, parking, ...)
- Le preneur s'engage à ne jamais utiliser d'appareils alimentés par du combustible (gaz ou pétrole) et ce, dans le but d'assurer la sécurité des autres locataires.
- Il est demandé aux locataires que l'appartement soit restitué dans le même état qu'il a été livré par le bailleur.

Fait à Souvast, le 26/06/2012 en 2 exemplaires, chacune des parties déclarant en avoir reçu un.

(Signature précédée de la mention «lu et approuvé»)

Le Bailleur

Lu et approuvé  


Le(s) preneur(s)

Lu et approuvé  
