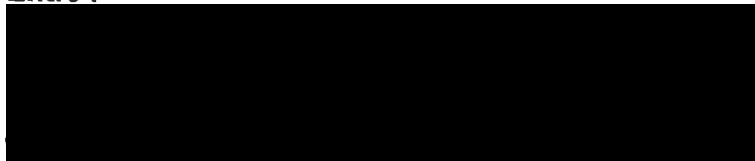


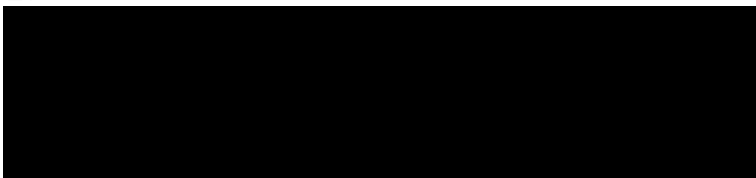
CONTRAT DE BAIL DE 9 ANS POUR IMMEUBLE A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre :



ci-après dénommés "Bailleur",

ET



ci-après dénommés "Locataire"

Il est convenu ce qui suit:

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- La maison situé à Crisnée 4367 rue Martin Daenen n°1... avec garage et une annexe bien connue de l'acquéreur, qui déclare l'accepter dans l'état ou elle se trouve actuellement et qui sera décrit par un état des lieux dressé contradictoirement. En cas d'absence d'état des lieux, le bien donné en location est considéré comme étant en bon état.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

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

Sera mis gratuitement à la disposition du locataire, un jardin qui devra être entretenu. Moyennant un préavis de 3 mois, le propriétaire pourra récupérer son bien en cas de vente ou de non entretien.

2. Durée

Le bail est conclu pour une durée de neuf années et prend cours le 15 /janvier /2015

1°) Fin normale du bail

Le bail prendra fin à l'expiration des 9 ans, moyennant un congé donné par lettre recommandée 3 mois avant l'échéance par le locataire et 6 mois avant l'échéance par le bailleur. A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée chaque fois pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

2°) Fin anticipée du bail

Le locataire pourra mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement des indemnités prévues par la loi.

Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement.

Pour toute autre possibilité dans le chef du bailleur de mettre fin anticipativement au contrat de bail (occupation par un membre de la famille, travaux importants, résiliation à la fin de la troisième ou sixième année avec dédommagement) les dispositions de la loi sur les baux de résidence principale

(conformément au CODE CIVIL. - LIVRE III/TITRE VIII/ CHAPITRE II, Section 2. Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur) sont d'application.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le congé a été donné.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayants droit 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.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à 750 € par mois. Le prix du loyer sera versé les 5 premiers jours du mois au bailleur par domiciliation bancaire au compte N° [REDACTED]

Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{adapté indice de départ}} = \text{loyer}$$

L'*indice de départ* est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir 100,28 (base 2013 = 100) 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.

Le loyer est payable avant le 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à 2 fois le loyer de base.

Le locataire opte pour *un compte individualisé auprès d'une institution financière*

La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

5. Charges

Sont à charge du locataire :

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;
- sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes

La quote-part du locataire est fixée à . 0 €......

A titre de provision sur ces charges, le locataire versera mensuellement une somme de 0. €.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des justificatifs. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

6. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

7. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique de l'habitation a été remis au locataire.

Il contient les éléments suivants concernant la performance énergétique du bâtiment :

Consommation spécifique d'énergie primaire : 394 kwh/m².an évalué à E

8. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

9. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier).

Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : Taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- Le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage;
- L'entretien des installations sanitaires; (ne pas jeter des lingettes dans le WC)
- La désobstruction des décharges d'eaux usées;
- Le remplacement des vitres brisées;
- L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- L'entretien du jardin.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

11. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

12. Modifications au bien loué

A la fin du bail, le bailleur indemniserait équitablement le locataire pour les modifications qu'il aura acceptées. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

Le preneur s'engage à entretenir et à remettre les lieux loués en bon état lors de sa sortie.

Les portes de la maison, les meubles de cuisine et de salle de bain ne peuvent en rien être modifiés. Aucune peinture ne pourra y être apposée.

A l'expiration du bail, l'acceptation des clefs par le bailleur, pas plus du reste que la prise de possession de l'immeuble, n'emportera aucunement renonciation d'obtenir du locataire qu'il fasse les réparations lui incombant.

13. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.
Il procurera une copie du contrat de bail enregistré au locataire.

14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

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

En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties

NOTICE EXPLICATIVE POUR L'UTILISATION DU CONTRAT -TYPE DE LOCATION

Introduction

Le contrat de bail relatif à la résidence principale du locataire est régi par des dispositions impératives qu'il n'est pas possible d'examiner en détail dans le cadre de la présente notice.

En cas de litige à propos du présent contrat, il faut s'adresser au juge de paix du lieu où est situé le bien loué. Il existe une procédure gratuite de conciliation devant ce même juge.

Ce contrat-type n'est pas adapté au bail de courte durée (au maximum 3 ans), au bail de plus de 9 ans, au bail conclu pour la vie du locataire, ni au bail de rénovation par lequel le locataire s'engage à effectuer des travaux dans le bien loué.

Nous avons également rédigé un contrat de courte durée et dans les autres cas mieux vaut consulter un spécialiste.

Identification des parties

Le contrat doit mentionner le nom, les deux premiers prénoms, le domicile, le lieu et la date de naissance des parties.

Si une des parties est une personne morale, elle doit indiquer sa dénomination et son numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

Destination du bien loué

Le fait que le locataire déduise ne fût-ce qu'une partie du loyer comme frais professionnel rend tout le loyer net ($\pm 60\%$ du loyer annuel) imposable au lieu du seul revenu cadastral. Cela entraîne une augmentation de l'impôt dû par le bailleur.

S'il est précisé quelle est la partie du loyer qui correspond à l'usage professionnel et si le bail est enregistré, l'augmentation d'impôt sera réduite à ce qui correspond à la part nette du loyer professionnel.

Si le locataire ne respecte pas cette clause du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour toute augmentation d'impôt que cela aurait entraîné.

Il est indispensable que le bail soit enregistré pour que cette clause soit opposable au fisc. Si les parties ne remplissent pas cette formalité, le bailleur risque d'être imposé sur la totalité du loyer net.

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité comme établies par les autorités fédérales ainsi que par la Région où le bien est situé - voir l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007 qui sera obligatoirement jointe au contrat de bail. Il est interdit de déroger à ces exigences minimales.

Si toutefois le bien ne répond pas à ces exigences, le locataire a le choix :

- soit, il souhaite rester dans le bien et le propriétaire doit faire les travaux nécessaires, éventuellement avec une diminution du loyer;
- soit, il choisit la résiliation du contrat, éventuellement assortie de dommages et intérêts.

Attention : un logement loué doit disposer d'un détecteur de fumée.

Durée

Ce contrat prévoit une durée de 9 années. La loi permet de conclure un contrat pour une durée moindre pour autant qu'elle ne dépasse pas 3 ans.

Si vous souhaitez conclure un contrat de courte durée, utilisez notre autre contrat-type.

Résiliation par le locataire

Le locataire peut résilier son bail à n'importe quel moment, sans justification.

Il ne devra verser une indemnité au propriétaire que dans un cas: s'il résilie le bail pendant les 3 premières années. Le montant de l'indemnité sera fonction de la date de la fin effective du bail (et donc pas de la date du préavis):

- si le bail est terminé avant la fin de la première année: 3 mois de loyer;
- si le bail est terminé avant la fin de la deuxième année: 2 mois de loyer;
- si le bail est terminé avant la fin de la troisième année: 1 mois de loyer.

En cas de résiliation après les 3 premières années, le propriétaire ne pourra donc jamais réclamer de dédommagement.

15. Conditions particulières

Approuvé la rature de lignes et de mots.

Fait à Crisnée le 30./décembre /2014 en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature
du locataire

Signature
du bailleur

Cadre destiné à l'enregistrement

Ce contrat a été établi par l'Association des consommateurs Test-Achats
S.C. rue de Hollande 13, 1060 Bruxelles - 02 542 32 32
juin 2014

15. Conditions particulières

Approuvé la rature de lignes et de mots.

Fait à Crisnée le 30./décembre /2014 en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature
du locataire

Signature
du bailleur

Cadre destiné à l'enregistrement

Ce contrat a été établi par l'Association des consommateurs Test-Achats
S.C. rue de Hollande 13, 1060 Bruxelles - 02 542 32 32
juin 2014

Loyer

Pour indexer un contrat de bail d'immeuble à usage de résidence principale du locataire, il y a lieu d'appliquer l'indice santé.

La garantie

Le bailleur n'est pas légalement obligé de demander une garantie mais la plupart des propriétaires l'exigent pour se prémunir contre les manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement du loyer, des charges, entretien du bien loué,...).

Au choix du locataire, la garantie est possible sous 3 formes:

- un compte individualisé ouvert au nom du locataire : la garantie ne peut alors excéder 2 mois de loyer.
- une garantie bancaire permettant le paiement de la garantie à la banque par tranches: dans ce cas la garantie ne peut excéder 3 mois de loyer.
- une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière: la garantie ne peut alors excéder 3 mois de loyer. Si vous souhaitez cette forme de garantie, adressez-vous au CPAS. L'institution financière attestera, par le biais d'un formulaire fixé par arrêté royal, vis-à-vis du propriétaire que la garantie est octroyée.

Charges

Au cas où il s'avérerait difficile ou impossible de déterminer les charges réelles, les parties peuvent prévoir un système de charges forfaitaires. Dans ce cas, il faudra biffer les dispositions de l'article 5.

Taxes et impôts

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

Enregistrement

Ce contrat doit être enregistré endéans les 2 mois de sa signature. L'enregistrement est gratuit. L'obligation repose sur le bailleur. Il doit s'adresser au bureau d'enregistrement du lieu où se situe l'immeuble (consultez : www.myrent.be ou la ligne d'information du SPF Finances au 02/572 57 57).

Si le bailleur ne respecte pas cette obligation, il s'expose à une amende. De plus, tant que le bail n'est pas enregistré, le locataire peut mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité.

Attention : ces sanctions ne seront applicables qu'à partir du 01/07/2007.

Assurances

Les dégâts causés par un incendie sont souvent très importants. Or, le locataire est tenu de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, sauf s'il prouve que les dégâts sont survenus sans faute de sa part. Cette preuve étant souvent difficile à apporter, il est nécessaire de s'assurer contre le risque d'incendie.

Etat des lieux

Si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, la loi prévoit que le bien loué est présumé être dans le même état à la fin du bail que lors de l'entrée du locataire dans les lieux. Une preuve contraire peut être apportée mais sera souvent très difficile à fournir.

Modifications au bien loué

Il est toujours prudent de se réserver une preuve écrite de l'acceptation du bailleur et de prévoir le mode d'indemnisation (plus-value apportée, coût des travaux, somme forfaitaire, etc. ...) en fin de bail ou au moment des travaux.