

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

[Redacted signature area]

ci-après dénommé *le bailleur*,

[Redacted signature area]

ci-après dénommé *le preneur*,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er. Objet du bail

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, la maison située **CHAUSSÉE PAUL HOUTART 407 – 7110 HOUDENG-AIMERIES**.

Composition : Au rez-de-chaussée, un séjour, une salle à manger, une cuisine ultra-équipée, une salle d'eau avec baignoire et douche, un WC séparé et une buanderie. Au 1er étage : un hall de nuit, deux chambres dont une avec dressing. deux terrasses, un jardin et deux emplacements de parking.

Les parties ont constaté de manière contradictoire ensemble l'état du bien loué au moyen d'un état des lieux et reconnaissent par la présente que celui-ci répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 2. Résidence principale

Le présent bail porte sur un logement que le preneur affectera à sa résidence principale. Il est interdit au preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou artisanat ou toute autre activité professionnelle. Le preneur ne peut en aucun cas changer cette destination, ni invoquer le consentement tacite du bailleur en la matière. Cette affectation constitue un élément essentiel de la convention de bail. Il est interdit au preneur d'octroyer le gîte à des personnes qui ne font pas partie de sa famille, sauf accord écrit préalable du bailleur.

[Handwritten signatures in blue ink]

Article 3. Durée

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le 1er novembre 2022 et se terminant le 31 octobre 2023.

A l'issue de cette période d'un an, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 3 mois au moins avant l'échéance. Si à l'expiration de la période de cette année, aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à une fois pour une période de 1 an, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité l'année suivante. A l'issue de ces deux années, si aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci se transforme en bail classique de 3, 6, 9.

A. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 1 an, le bailleur a dans deux cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes.

B. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir **A. Résiliation dans le chef du bailleur** – les points 1) – 2)), le preneur peut donner un **contre préavis d'1 mois**, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

C. Résiliation aux torts du preneur

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti



dans les trois mois de la notification de la sentence arbitrale.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

D. En cas de Décès

En cas de décès d'un des locataires, et si le bail n'est pas repris par le conjoint, il est prévu que le bailleur puisse récupérer le bien endéans les deux mois sans aucune formalité. Les biens stockés dans l'appartement seront transférés à charges des ayants droits dans un garde meuble. A défaut d'intervention des ayants droits pour le paiement des loyers impayés, ces derniers pourront être prélevés sur la caution ou entreront dans les dettes de la succession à défaut de solde suffisant.

Article 4. Loyer

Le loyer est fixé à **800 euros par mois**, payable anticipativement **le 5 de chaque mois**.

Ce montant ne comprend pas les provisions pour frais et charges. Sauf directives contraires du bailleur, le loyer sera payé **par ordre permanent au compte n°** [REDACTED] du bailleur auprès de [REDACTED]. Tous les montants dus par le preneur qui ne sont pas payés à temps, produisent de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1% par mois, et un montant forfaitaire équivalent à 10% du loyer pour frais administratifs et de recouvrement. Le preneur déclare être informé du fait que le paiement régulier du loyer mensuel et des autres montants dus par le preneur, peuvent être considéré par le bailleur comme un engagement essentiel de la part du preneur, sans lesquels le présent bail n'aurait pas été conclu. Il est par conséquent expressément convenu que le non-respect de cet engagement doit être considéré comme un manquement contractuel grave, qui peut justifier la résiliation du bail.

Article 5. Indexation

Le loyer convenu ci-dessus est lié à l'indice santé conformément à l'article 1728bis du Code Civil et sera adapté suivant la formule :

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

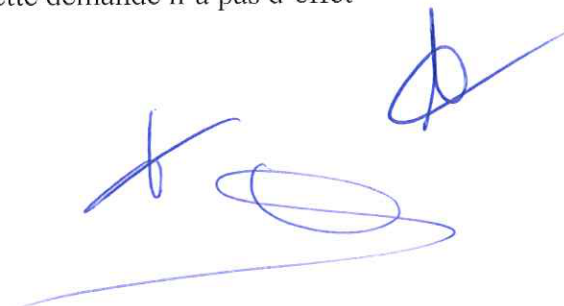
Le loyer de base est le loyer mentionné dans le présent contrat.

Le nouvel indice sera l'indice santé du mois qui précède celui de l'indexation du loyer.

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la signature du présent contrat, à savoir septembre 2022 : 124,92

L'indexation du loyer se fait au plus tôt chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, à savoir le 1^{er} novembre.

Le bailleur doit demander cette indexation par écrit au preneur, cette demande n'a pas d'effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande.



Article 6. Garantie locative

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution 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. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer.

Mode de constitution :

Versement de 1.600€ correspond à deux fois le montant du loyer sur le compte

bailleur auprès de la

Communication : GARANTIE LOCATIVE P HOUTART 407

Dès que possible les parties s'engagent à bloquer la somme sur un compte bloqué à signature commune.

La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée.

La somme versée à titre de garantie, plus les intérêts capitalisés, ne sera disponible que sur présentation d'un accord écrit établi entre le bailleur et le preneur au plus tôt après la fin du bail, ou d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 7. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels que la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux sont affectés à la résidence principale du preneur.

Article 8. Etat des lieux

Avant l'entrée en jouissance du preneur, il sera dressé entre partie un état des lieux détaillé à frais communs.

En cas de bail portant sur la résidence principale du preneur, l'état des lieux devra être annexé au contrat de bail écrit et sera soumis à l'enregistrement.

Cette nouvelle règle n'est cependant assortie d'aucune sanction, si ce n'est qu'à défaut de rédaction d'un état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

Si des modifications importantes sont apportées au bien loué après la réalisation de l'état des lieux d'entrée du preneur, chacune des parties peut exiger la réalisation d'un supplément d'état des lieux d'entrée, contradictoire et à frais partagés.



Les parties procéderont également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties sont liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Article 9. Assurances – Accidents – Responsabilités – Réparations - Entretien

Le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Le preneur s'engage à bien entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état décrit à l'état des lieux d'entrée.

Sont à charges du preneur les réparations locatives, les réparations locatives étant des réparations désignées comme telle par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à 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 preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques.

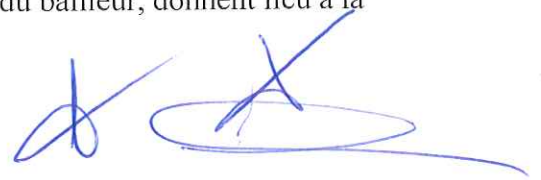
Le preneur procédera à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, (sauf le détartrage de la chaudière individuelle), le remplacement des robinets, la désobstruction des conduites, etc.... Il est tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

Article 10. Cession du bail - Sous-location – Modification des lieux loués

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ou l'autorisation du juge de paix.

Au cas où le preneur modifie les lieux sans avoir obtenu cet accord, le bailleur peut au terme du bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans indemnité accordée au preneur, soit exiger de ce dernier qu'il remette à ses frais les lieux dans leur état primitif.

Si les travaux que le preneur a fait réaliser, avec l'autorisation du bailleur, donnent lieu à la



rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure, le preneur doit en assumer en tant que maître d'ouvrage toutes les obligations légales en la matière, à ses frais, et remettre au bailleur, le dossier d'intervention ultérieure rédigé en rapport avec ces travaux. Si un dossier d'intervention ultérieure a été rédigé pour le bien loué, le bailleur s'engage également à le mettre à disposition du preneur à la première demande.

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Déclaration de composition de ménage pro fisco : Monsieur SURPIERRE Cédric, Madame GUERITTE Mélanie et leur fils.

Article 11. Frais et charges

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Article 12. Affiches - Visites

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison, de deux heures consécutives par jour ou deux fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

Article 13. Expropriation

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.

Article 14. Solidarité

Les preneurs et leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution de la présente convention.

Article 15. Animaux

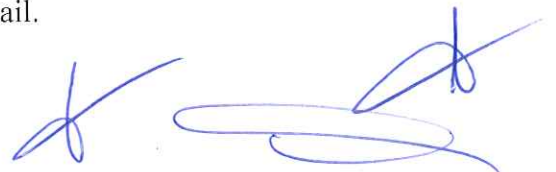
Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

Le bailleur autorise le preneur à posséder un chien (Bouledogue Français nain).

Article 16. Election de domicile - Etat civil

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.



Article 17. Enregistrement

L'enregistrement d'un bail écrit qui est destiné exclusivement au logement est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat – ainsi que la description du lieu – doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien.

L'enregistrement des contrats de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la signature du bail. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende.

Article 18. Détecteurs de fumée

2 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Article 19. Conventions particulières

- **Entretien de la chaudière une fois par an au frais du preneur preuve à l'appui.**
- **Entretien du parquet, uniquement à l'eau claire ou avec un savon spécial conçu à cet effet.**
- **Le preneur remettra au bailleur la preuve du paiement de l'assurance chaque année.**
- **Choix de la peinture uniquement de tons neutres et avec le consentement écrit du bailleur.**
- **Entretien des extérieurs (jardin + terrasse) par le preneur. En cas de manquement, le bailleur se réserve le droit de faire appel à une société de jardinage au frais du preneur.**
- **Interdiction de fumer à l'intérieur de la maison. En cas de manquement, le bailleur se réserve le droit de faire appel à une société de nettoyage au frais du preneur.**
- **Interdiction d'installer des antennes sur le bâtiment (parabolique ou autre)**
- **En ce qui concerne les plafonds et les murs, aucun percement ne sera autorisé sauf accord écrit du bailleur.**
- **Le preneur s'engage à remplacer le parquet actuel en cas de dégradation, à ses frais et de même qualité.**

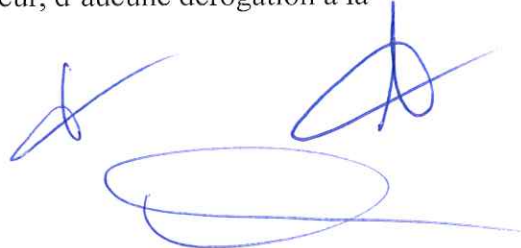
Article 20. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

l'Arrêté royal du 8 juillet 1997

Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.



Le certificat PEB qui concerne l'appartement précité.

- Les clés seront remises au plus tard pour le 1er novembre 2022 après constitution de la garantie locative et rédaction de l'état des lieux d'entrée.

Il est tenu de restituer au propriétaire les clés lors de sa sortie du bien loué.

Lors de la sortie du preneur du bien loué, le bailleur peut faire remplacer aux frais du preneur toutes les serrures du bien loué dont une ou plusieurs clés n'ont pas été remises par le preneur.

Fait en triple exemplaire à La Louvière, le 11/10/2022.

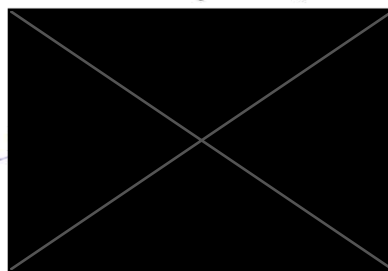
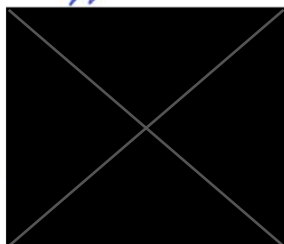
Chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien. Le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement.

(lu et approuvé, bon pour accord)

Le bailleur,

Le preneur,

lu et approuvé, bon pour accord



*lu et approuvé,
bon pour
accord,
lu et approuvé
bon pour accord*

[Handwritten signature]