AVENANT AU CONTRAT DE BAIL

Retrait de la grange de l'objet du bail

LES BAILLEURS	LES PRENEURS
[redacted]	[redacted]
ci-après dénommés « les bailleurs »	Locataires du bien sis Rue Martin Daenen 1 à 4367 Crisnée, ci-après dénommés ensemble « les preneurs »

Il est convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Les parties ont conclu, en date du 30 décembre 2014, un contrat de bail prenant effet le 15 janvier 2015, portant sur le bien sis rue Martin Daenen 1 à 4367 Crisnée.

Les lieux loués comprennent la maison, le garage et la grange située à droite de la maison, ainsi que la mise à disposition, à titre gratuit, d'une partie du jardin.

Les bailleurs ont informé les preneurs de leur intention de mettre en vente la maison, la grange et le jardin, soit conjointement au sein d'un même ensemble, soit séparément en plusieurs lots distincts.

Dans la perspective de cette vente, les preneurs souhaitent pouvoir quitter les lieux dès qu'ils auront trouvé un autre logement, que le bien soit vendu en un seul ensemble ou en lots distincts.
Afin de permettre la vente séparée de la maison, d'une part, et de la grange et du jardin, d'autre part, les parties conviennent, d'un commun accord, de modifier l'objet et certaines modalités du contrat de bail initial conformément aux dispositions du présent avenant.

Pour l'application du présent avenant, il y a lieu d'entendre par « acte authentique déclencheur » le premier acte authentique emportant :

- soit la vente de la maison, du garage et de la cour sans la grange et le jardin ;
- soit la vente de la grange et/ou du jardin séparément de la maison, du garage et de la cour.

Les dispositions du présent avenant relatives au retrait de la grange et du jardin ne produiront leurs effets qu'en cas de vente séparée des biens précités. **L'article 8, relatif au départ anticipé des preneurs, prend effet dès la signature du présent avenant.**

Si la maison, le garage, la cour, la grange et le jardin sont vendus conjointement au même acquéreur dans le cadre d'une seule et même opération, les dispositions relatives au retrait de la grange et du jardin deviendront sans objet. L'article 8 restera applicable.

De manière générale, toute notification relative à [redacted] doit être concomitamment adressée à l'Administrateur, conformément à l'article 499/12 de l'ancien Code civil

Article 1 – Modification de l'objet du bail

Jusqu'à la signature de l'acte authentique déclencheur défini dans le préambule, l'objet du contrat de bail initial demeure inchangé.

À compter de la signature de cet acte authentique, la grange située à droite de la maison, parfaitement connue des parties et ci-après dénommée « la grange », ainsi que la partie de jardin mise gratuitement à la disposition des preneurs, seront retirées de l'objet du contrat de bail.

À compter de cette même date, la location sera exclusivement limitée :

- à la maison ;
- à la cour, soit la zone comprise entre la maison et le garage ;
- au garage.

La grange, le jardin et tout autre élément non expressément mentionné ci-dessus ne feront plus partie des lieux loués ou mis à la disposition des preneurs.

Le contrat de bail se poursuivra pour le surplus, toutes ses autres clauses et conditions demeurant inchangées, sous réserve des dispositions prévues par le présent avenant.

Article 2 – Droit de jouissance et occupation temporaire

Jusqu'à la signature de l'acte authentique déclencheur, les preneurs conserveront la jouissance de la grange et du jardin conformément aux conditions du contrat de bail initial, sous réserve des obligations de visite prévues à l'article 4 du présent avenant.

À compter de la signature de cet acte authentique, les preneurs ne disposeront plus d'aucun droit de jouissance, d'occupation ou d'utilisation sur la grange ou le jardin.

Réserve relative à l'accès à la citerne à mazout

Par dérogation à ce qui précède, les preneurs conserveront, ainsi que toute personne mandatée par eux à cet effet, notamment un fournisseur ou un livreur de mazout, un droit d'accès à la seule citerne à mazout située dans la grange. Cet accès sera strictement limité à ce qui est nécessaire au remplissage de la citerne et à l'alimentation du système de chauffage de la maison louée. Ce droit d'accès subsistera pendant une durée maximale de six mois à compter de la signature de l'acte authentique déclencheur.

Il prendra toutefois fin de plein droit avant l'expiration de ce délai dès la mise en service d'un nouveau système de chauffage permettant d'alimenter la maison indépendamment de la citerne située dans la grange.

Ce droit d'accès ne confère aux preneurs aucun autre droit de jouissance, d'occupation ou d'utilisation de la grange.

Les parties reconnaissent que le maintien temporaire de cet accès à la citerne à mazout est également prévu dans les documents relatifs à la vente de la grange et devra être respecté par son éventuel acquéreur pendant la durée définie au présent article.

Article 3 – Libération de la grange

La date de signature de l'acte authentique déclencheur sera communiquée par écrit aux preneurs ainsi que l'Administrateur dès qu'elle sera définitivement fixée et, sauf impossibilité indépendante de la volonté des bailleurs, au minimum quinze jours calendrier à l'avance.

A défaut, les articles 6 et 7 du présent avenant ne seront pas applicables.

Au plus tard, la veille du jour de la signature de l'acte authentique déclencheur, les preneurs devront avoir entièrement libéré la grange et le jardin de tout bien mobilier, effet personnel, matériel, déchet, encombrant ou installation amovible leur appartenant ou placé par eux.

La grange et le jardin devront être restitués vidés, nettoyés, libres de toute occupation et accessibles aux bailleurs ou à l'acquéreur.

Les éventuelles clés, cadenas, badges ou autres moyens d'accès à la grange devront être remis aux bailleurs au plus tard à cette même date.

La libération complète de la grange et du jardin pourra faire l'objet d'un constat contradictoire entre les parties au plus tard la veille de la signature de l'acte.

En cas d'absence des preneurs malgré une convocation écrite, les bailleurs pourront établir l'état des lieux et la libération des espaces concernés par tout moyen légalement admissible, notamment au moyen de photographies, d'un constat d'huissier ou de l'intervention d'un expert.

Les dispositions du présent article sont sans préjudice du droit temporaire d'accès à la citerne à mazout prévu à l'article 2.

Article 4 – Accès à la grange

À compter de la signature du présent avenant, les preneurs ne pourront s'opposer à l'accès à la grange par les bailleurs ou par toute personne mandatée par ceux-ci, notamment les agents immobiliers, candidats acquéreurs, experts, géomètres, architectes, entrepreneurs ou représentants des études notariales.

Sauf urgence ou accord contraire, cet accès sera annoncé aux preneurs dans un délai raisonnable, en principe au moins quarante-huit heures à l'avance.

Les preneurs s'engagent à ne poser aucun acte susceptible d'empêcher ou de retarder la visite, l'expertise, la réalisation de travaux, la commercialisation ou la vente de la grange.

Article 5 – Diminution du loyer

Les montants du loyer et des charges demeureront inchangés jusqu'à la signature de l'acte authentique déclencheur.

À compter de la date de signature de cet acte, le montant mensuel du loyer, hors charges, sera diminué de 60 euros.

Si l'acte authentique est signé en cours de mois, la diminution sera calculée au prorata du nombre de jours restant à courir entre la date de signature de l'acte et la fin du mois concerné.

Cette diminution porte exclusivement sur le loyer. Les provisions ou forfaits de charges demeureront inchangés. Le montant ainsi diminué constituera le nouveau loyer contractuel de référence. Les indexations ultérieures seront appliquées à ce montant conformément aux dispositions légales et contractuelles applicables, sans modification de la date annuelle d'indexation prévue par le contrat de bail initial.

Aucune diminution du loyer ne sera applicable si la maison, le garage, la cour, la grange et le jardin sont vendus conjointement au même acquéreur dans le cadre d'une seule et même opération.

Article 6 – Indemnité en cas de retard

En cas de retard exclusivement imputable aux preneurs dans la libération complète de la grange et du jardin, une indemnité forfaitaire de 100,00 € par jour calendrier sera due au propriétaire des espaces concernés, sans mise en demeure préalable.

Cette indemnité ne pourra toutefois commencer à courir qu'à la condition que les preneurs et l'Administrateur aient été informés, par écrit, de la date de signature de l'acte authentique visé à l'article 3 (quinze jours calendrier à l'avance), de manière à leur garantir un délai effectif de quinze jours pour procéder à la libération des lieux.

Toute modification de la date de signature de l'acte ayant pour effet de réduire ce délai fera courir un nouveau délai de quinze jours calendrier à compter de sa notification écrite, sauf accord exprès et écrit des preneurs.

À défaut, pour les bailleurs, de respecter ce délai, aucune indemnité de retard ne pourra être mise à charge des preneurs avant l'expiration d'un délai de quinze jours calendrier prenant cours le lendemain de la notification écrite de la date de signature de l'acte authentique visé à l'article 3.

Si les bailleurs ou l'acquéreur exigent néanmoins la libération des lieux avant l'expiration de ce délai, une indemnité forfaitaire de 100,00 € par jour calendrier sera due par les bailleurs aux preneurs pour chaque jour dont le délai de quinze jours aura été amputé.

Aucune indemnité ne sera, par ailleurs, due par les preneurs lorsque la libération des lieux aura été retardée ou empêchée, en tout ou en partie, par le fait des bailleurs, de l'acquéreur, d'un tiers intervenant à leur demande ou, plus généralement, par toute circonstance indépendante de la volonté des preneurs.

Après une mise en demeure écrite restée sans effet pendant cinq jours calendrier, l'enlèvement et, si nécessaire, l'entreposage des biens laissés sur place pourront être entrepris dans le respect des procédures légales.

Les frais nécessaires et justifiés qui en résulteraient seront à charge des preneurs, pour autant qu'ils ne soient pas déjà couverts par l'indemnité journalière et que le retard leur soit exclusivement imputable.

Les droits reconnus au propriétaire par la présente disposition bénéficient également à l'acquéreur des espaces concernés.

Article 7 – Solidarité et indivisibilité

Les personnes composant la partie bailleresse sont tenues solidairement et indivisiblement entre elles de l'exécution des obligations mises à charge des bailleurs par le présent avenant.

Les personnes composant la partie preneuse sont tenues solidairement et indivisiblement entre elles de l'exécution de l'ensemble des obligations mises à charge des preneurs par le présent avenant.

En particulier, [redacted] sont solidairement et indivisiblement tenus :

- de la libération complète de la grange et du jardin dans le délai convenu ;
- de l'enlèvement de l'ensemble des biens, déchets et encombrants ;
- du paiement de l'indemnité journalière ;
- du remboursement des frais exposés ;
- de la réparation des éventuels dommages causés.

Chacun des preneurs pourra être poursuivi pour l'exécution complète des obligations et pour le paiement de la totalité des sommes dues, sans qu'il soit nécessaire de poursuivre préalablement l'autre preneur.

La présente solidarité et indivisibilité s'applique également aux ayants droit, héritiers et successeurs des parties, dans les limites prévues par la loi.

Article 8 - Clause relative à la résiliation anticipée du bail par le preneur et à la restitution des lieux

En contrepartie des engagements réciproques prévus par la présente convention, les parties conviennent qu'à compter de sa signature, les preneurs pourront mettre fin au bail dès qu'ils auront trouvé un autre logement, sans préavis ni indemnité de rupture, moyennant communication écrite aux bailleurs du mois de leur départ.

Le bail prendra fin le dernier jour du mois annoncé, même si les lieux sont libérés et les clés remises plus tôt. Tout mois civil entamé restera intégralement dû, tant pour le loyer que pour les provisions ou forfaits mensuels de charges, sous réserve du décompte des charges réelles prévu au bail.

Les preneurs restitueront l'ensemble des lieux encore loués ou mis à leur disposition entièrement libres de toute occupation et vidés de tous meubles, effets, déchets et encombrants, y compris ceux appartenant à des tiers. Les lieux seront rendus dans un état conforme à l'état des lieux d'entrée signé le 30 décembre 2014, compte tenu de la vétusté et de l'usure normale. Aucune remise en peinture ni aucun nettoyage approfondi ne sera exigé s'ils ne sont pas nécessaires au respect de cette obligation.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement après la libération des lieux et avant la remise des clés, par les parties ou par un expert désigné de commun accord, à frais partagés. Il comprendra les relevés des compteurs individuels ainsi que l'inventaire des clés et autres moyens d'accès restitués.

La garantie locative sera libérée sur la base d'un accord écrit établi en fin de bail ou d'une décision judiciaire, après déduction des sommes dues et justifiées. Si celles-ci dépassent le montant de la garantie, les preneurs resteront redevables du solde. À défaut d'accord amiable sur l'état des lieux ou le décompte, chacune des parties pourra saisir le juge de paix compétent.

Article 9 – Dispositions finales

Le présent avenant fait partie intégrante du contrat de bail initial.
En cas de contradiction entre une disposition du contrat de bail initial et une disposition du présent avenant, cette dernière prévaudra.

Toutes les autres clauses et conditions du contrat de bail initial qui ne sont pas expressément modifiées par le présent avenant demeurent intégralement applicables.

Un plan identifiant la maison, le garage, la cour, la grange, la partie de jardin concernée ainsi que l'emplacement de la citerne à mazout est annexé au présent avenant après avoir été daté et paraphé par toutes les parties.

Le présent avenant pourra, le cas échéant, être présenté à l'enregistrement lors de la réalisation de la vente séparée de l'un des lots, notamment sur recommandation du notaire instrumentant.
Il est établi en autant d'exemplaires originaux qu'il existe de parties ayant un intérêt distinct. Chaque partie reconnaît avoir reçu son exemplaire original.

Fait à Waremme, le 29 / 08 / 2026

en autant d'exemplaires originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.
Chaque signature sera précédée de la mention manuscrite : « Lu et approuvé – Bon pour accord ».

LES BAILLEURS	LES PRENEURS
[redacted]	
Mention : Lu et approuvé – Bon pour accord	Mention : Lu et approuvé – Bon pour accord
Signature :	Signature :
[redacted]	
Mention : Lu et approuvé – Bon pour accord	Mention : Lu et approuvé – Bon pour accord
Signature :	Signature :
[redacted]	
Mention : Lu et approuvé – Bon pour accord	
Signature :	

Laëtitia LAMCHACHTI
Administrateur de la personne et des biens
@: llamchachti@avocat.be
T: 019/32.69.19