

CONTRAT DE BAIL

ENTRE : Madame De Riemacker Alexandra qui déclare agir pour son compte personnel

Adresse : *Wood of Latholme 120/1170 Brussels*

GSM : *0496 100 117*

Date de Naissance : *01.01.79*

Soussigné de première part,
Ci-après dénommé "le bailleur",

Monsieur *BROERS ERIC*

Adresse : *20/6te 23 Rue des Pontons 4032 CHENÉE*

GSM : *0498 914 458*

Date de naissance : *28/07/1961*

Soussigné de seconde part,
Ci-après dénommé "le preneur",

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : objet du contrat

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement sis rue des Pontons 20/23 à 4032 Chenée

Parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visité et qui reconnaît qu'elle répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation, et le preneur déclare les affecter au logement principal de sa famille.

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou en partie du bien loué, ou céder ses droits à tiers, totalement ou en partie, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur.

Article 2 : durée

Ce bail est consenti pour un terme d'une année prenant cours le 01 février 2016 pour prendre fin le 31 janvier 2017. Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou par le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail.

A défaut d'un congé donné dans ce délai ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de la période convenue, le bail en cours sera prolongera automatiquement pour une durée de deux années supplémentaires soit jusqu'au 31 janvier 2019. A partir de cette date, le bail tombera sous l'application d'un bail de longue durée soit jusqu'au 31 janvier 2025.

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail, conformément aux dispositions légales.

1. Le bailleur:

a) A tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, l'ascendant et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, aux conditions prévues par la loi.

c) A l'expiration du premier et du deuxième triennat en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, aux conditions prévues par la loi.

2. Le preneur:

A tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a le droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois et un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Article 3 : loyer

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de **520 euros** payable par anticipation et au plus tard le 5^e jour de chaque mois par ordre permanent au compte n° BE57 0635 6978 7735 de la Banque Belfius.

Article 4 : retard de paiement

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour-cent par mois sur toute somme impayée à son échéance.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour-cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes ; l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 5 : indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge.

A la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui fixé à l'article 4.

le nouvel indice: indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

l'indice de départ: indice santé du mois qui précède le mois de la conclusion du contrat c'est-à-dire le mois de janvier 2016

Article 6 : garantie

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente à deux mois de loyer soit **1040 €**.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

La non production de la garantie, dûment avalisée par les parties et la banque dans un délai de 15 jours rend le bail caduc.

En fonction d'une indexation éventuelle du loyer précisé à l'article 5, le montant cité ci-dessus devra être indexé lui aussi.

Article 7 : charges

Les abonnements privés aux distributions d'électricité, de gaz, de téléphone, de dépannage, 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 ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices.

Restent à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations.

Article 8 : Provisions pour charges :

La provision pour les charges sera de **50 euros par mois** à verser en même temps que le loyer

Article 9 : impôts et taxes

Toutes les taxes mises ou à mettre par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Article 10 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien

a) une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.

Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans accord préalable du bailleur.

Le preneur adressera au bailleur une copie de la police, dans les trente jours de la signature du bail, et justification annuelle du paiement des primes.

b) tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.

A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle. Les travaux à charge du bailleur de quelque importance que ce soit d'une durée inférieure à 40 jours seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

c) si l'activité professionnelle du preneur entraîne une augmentation de prime dans le chef du bailleur, le preneur s'engage à lui rembourser la différence sur base de la présentation des contrats.

d) le preneur veillera à l'entretien des appareils suivants :

- appareils d'eau et d'électricité.
- installations sanitaires, parlophone.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

e) le preneur veillera au remplacement des vitres et des fenêtres / vitres / châssis détériorées.

f) le preneur préservera du gel canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

g) le preneur veillera à l'entretien des revêtements sols et murs ainsi que les portes-fenêtres, serrures. Le preneur s'engage à ne pas forer dans le carrelage.

Les éventuels dégâts de plafonnage causés par la pose d'éléments devront être rebouchés / réparés par le preneur et ce, dans leur état initial précisé lors de l'état des lieux d'entrée.

h) le preneur aura à sa charge les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

i) le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de détérioration aux installations et à la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

Article 11: état des lieux

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur à l'amiable entre les parties.

L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable, soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord la Justice de Paix désignera cet expert.

Article 12: modifications des lieux loués

Tout travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord du bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués. Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

Article 13 : élection de domicile

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

Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par mariage.

Article 14 : 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 résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité

équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

Article 15 : affichage et visite des locaux

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de faire visiter librement et complètement deux jours par semaine, à déterminer de commun accord, et une heure par jour sur rendez-vous pris 24 heures à l'avance.

Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

Le bailleur aura le droit de visiter complètement et librement le bien une fois par an sur rendez-vous pris 48h à l'avance avec le preneur afin de s'assurer de la bonne exécution des obligations du présent bail.

Article 16 : Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux.

Article 17 : enregistrement - obligations solidaires

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement endéans les 2 mois à dater de la signature du bail pour autant que le bien ne soit affecté qu'à l'habitation et ce de manière exclusive

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit.

Article 18 : applications 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'y est pas précisé.

Article 19 : Détecteur(s) d'incendie

1 détecteur de fumée est installé 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) de piles. Le preneur s'interdit de faire quelconque usage de ces piles à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque les piles sont déchargées ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste

Article 20 : Vente publique

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Fait à , le Chênée le 27 janvier 2016

en 4 exemplaires, chacune des parties déclarant en avoir reçu un.

(Signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le bailleur

Le preneur