

BAIL DE MAISON AFFECTEE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Monsieur **LARDINOIS** Olivier Alain Denis Ghislain, né à Liège, le vingt décembre mil neuf cent septante-neuf (numéro national : 79.12.20 293-74) et son épouse, Madame **DESSERS** Emmanuelle Liliane Claude, née à Rocourt, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante-cinq (numéro national : 75.09.19 254-38), domiciliés à 4400 FLEMALLE, Route de France, 85.

Ci-après dénommés « Le Bailleur »

ET

Madame **Duga Galo** Marie-Flore, né à Kinshasa, le 30 octobre mil neuf cent septante-deux (numéro national : 72.10.30 430-58)

Ci-après dénommés « Le Preneur »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un immeuble sis à Flémalle, Route de France, **87**, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 5 personnes au maximum.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

3. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de **1 an** prenant cours le **1.07.2011**

pour finir le **30.06.2012**



A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **650€ (six cent cinquante euros)**

, payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte numéro Dexia **063-4977526-06**

5. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clefs, une garantie qui sera libérée à sa sortie et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à **deux mois** de loyer (maximum trois mois de loyer pour la garantie en espèces). En cas d'augmentation, la garantie sera adaptée proportionnellement.

6. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser **dans l'état où il l'a trouvé à son entrée** (repeindre tout en blanc, pas de trou dans les murs), compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Il sera interdit au preneur de peindre les portes, chambranles ou escaliers.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi à l'amiable.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans un état où il les délaissera à son départ.



Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, gaz et électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur expert au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties.

7. CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

8. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code Civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

9. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit l'immeuble. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste (fait par le propriétaire Mr Lardinois), Sans frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau.



Il fera ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout).

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il entretiendra le jardin en bon état, tailler les arbres, et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

10. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

11. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

12.IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

13.ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile – en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre – étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

14.ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à conditions qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquements à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée. En tout état de cause, le locataire ne pourra pas posséder de chien. En effet, le bailleur, qui occupe le bien jointif possède un chien. La possession d'un chien par le preneur entraînerait sans doute des aboiements intempestifs des chiens du preneur et du bailleur.

15.EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

16.VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans la maison loué, pour quelque cause que ce soit.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

17. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de la maison, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine (dont le samedi) et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

18. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

La sous-location totale du bien est interdite.

La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

19. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produire de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

20. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

21. SOLIDARITE

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

22. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait par la présente élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.



23. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture. L'enregistrement sera pris en charge par le propriétaire.

Pro fisco, le montant des charges est évalué à 5% pour cent du loyer.

Fait à Flémalle, en 4 exemplaires, le 21.06.11

Le Bailleur




Le preneur



Enregistré à SERAING II, le 17 AOUT 2011
Vol. 23 Fol. 3 Case 327, sept rôles sans renvoi:

Reçu:

GRATUIT-ART 161 12° C ENR
L'INSPECTEUR PPAL.

D. COLLIN

ÉTAT DES LIEUX

État des lieux contradictoire à annexer au contrat de location.

État des lieux d'entrée



État des lieux de sortie



Adresse du logement

N° ~~87~~ 87 rue Route de France
Ville 44000 Iroy-Romet
Étage / Porte

Le BAILLEUR

Mr/Mme/Mlle (1) : DASSERIS Gimmannelle
Demeurant 85, Route de France, 44000 Iroy-Romet

et

Mr/Mme/Mlle (1) : LARONNOIS Ghislain
Demeurant 85, Route de France, 44000 Iroy-Romet

Le PRENEUR

Mr/Mme/Mlle (1) : DUGA GALE MARIE-FRANCE
Demeurant 87, Route de France, 44000 Iroy-Romet

et

Mr/Mme/Mlle (1) :
Demeurant

CONDITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89 - 462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que le présent état des lieux soit complété par l'état des éléments de l'installation de chauffage.

AMENAGEMENT

Aménagements particuliers intérieurs ou extérieurs au local
(Appareils ménagers, meubles intégrés, tringles à rideaux, placards aménagés, jardin, clôtures, terrasse, etc)

les 2 escaliers sont remis en état et peints, peinture Dacryl. Composit.

Il y a des supports + ampoules dans toutes les pièces, si restitués au départ
peux être en tepes porte renie, plantation de liège dans les divers
porteurs.

(1) Rayer les mentions inutiles

Boite aux lettres Neuves

Pour chaque pièce et pour chaque élément d'équipement, préciser dans la case correspondante « état neuf », « bon état », état d'usage », « mauvais état », ou rayer la case si celle-ci est sans objet.

	MURS	SOL	PLAFOND	PORTES, FENETRES, PERSIENNES	AUTRES
Entrée					
Séjour	N + Fibre de verre à contact	carrelage bon état	Lambris PVC Neuf	Chassis PVC Double vitrage Neuf	radiateur état usage
Salon	quelques taches de colle à joints de cheminée	état usage		Neuf	
Chambre 1 1 ^{er} étage	Fibre de verre à contact N	parquet N	Peinture N	N. Double vitrage	Radiateur B. E. U. partie peinture N
Chambre 2 2 ^e étage D. bous	FR + peinture N	parquet N	peint N	PVC N partie peinture N	Radiateur B. E. U.
Chambre 3 2 ^e étage	FR + p. N	parquet N	peint N	pvc N partie peinture N	Radiateur O. E. C. U.
Chambre 4 2 ^e étage	Sécherie et non peint N et autres	parquet N partie peinture N	Descente de Toit peint N	PVC N + partie N + vitrage N	Dracheur non chimie
Chambre 5					
Cuisine	Fibre de verre N + contact N. quelques taches dans	carrelage bon état état usage	Lambris PVC N	chassis PVC Double vitrage N	Cuisine équipée ETAT D'usage
Pièce d'eau	carrelage N	vinyle N	peint N	N partie peinture	Tablette Fixation au Plac
W.-C.					
Cave	Touche E. U.	E. U. traces	E. U.	trappe N partie peinture	calme + radiateur B. E. U.
Garage Abri de Jardin					
Débarras					
Autre détails N. partie	N	parquet N. petit coup.	peint N	N + Tablette N.	Radiateur B. E. U.
Autre plac	FR N + peinture + structure N.	parquet N.	peint N.	Chassis PVC N + partie peinture N.	

Indiquer aussi les taches, déchirures, trous dans les murs, fuites, etc.....

Cuisine équipée : radiateurs usage, quelques petites taches (tache dépiquée) sur les portes, hotte en état de marche, occasion

FR de fenêtrage, partie épaveuses Fixation
Fau combi N. O. / Fau, occasion, Touche, mais non fixée avec petit si N. O. chauffe

Trappe à gaz 4 zones Neuf
cave abrie + épaveuses + 11. h. peu N.

espace prévu pour LV
Plan de travail N + épaveuse N. O. (plan de travail) + carrelage démonté pour abrie Neuf.

EQUIPEMENT	OBSERVATIONS
TABLEAU ELECTRIQUE	Remis à neuf.
INTERRUPTEURS & P.C.	N + EU 5E
ROBINETTERIE SDB	N.
EVIER(S)	N.
LAVABO(S)	Neuf + Meubles N partie laque blanc. + Mirain + Int. P.C.
DOUCHE(S)	E.U. 2 côtés de Douc présents 1 part yn. fl.
BAIGNOIRE(S)	Neuf
WC	Bon état, planche N mais bande de forme noir dans renclouage la cuvette
SERRURERIE	N.
AUTRES	Reclouage. B.E.

Escalier grès ; fissure à refaire à la dernière marche.
 Porte ; charnière L, petite retouche à faire au niveau seuil serrure et la brèche
 + petit fissure tout à fait relevé

ELEMENTS D' EQUIPEMENT

Sonnette/Alarme *1 électrique à l'entrée*
Balcon, loggia, terrasse *au 3^e*
Interphone */*
Double vitrage *Pertuis*
Cheminée, trumeaux, glaces *Perron N*
Antenne T.V.
Vide-ordures
Eau chaude (a) *Berles sur chaudière*
Chauffage (b) *chauff. élec. central 17 états*
(a) (Cumulus électrique, chauffe-eau à gaz, eau chaude collective, contrat d'entretien, etc..)
(b) (Type de chauffage, nombre et état des radiateurs, chaudière, thermostat, contrat d'entretien, etc..)

OBSERVATIONS

Le présent état des lieux contradictoire a été dressé en deux exemplaires entre les soussignés qui le reconnaissent exact.

Le(s) PRENEUR(S)
Signatures précédées de la mention
« Certifié exact ».

Le(s) BAILLEUR(S)
Signatures précédées de la mention
« Certifié exact ».



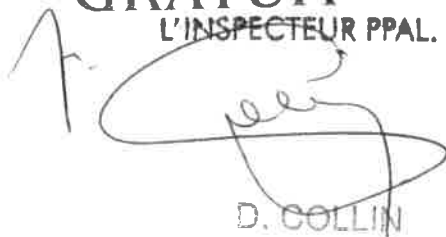
Enregistré à SERAING II, le 17 AOUT 2011

Vol. 23 Fol. 3 Case 327 *quatuorèmes* renvoi:

Reçu:

GRATUIT
L'INSPECTEUR PPAL.

ART. 161, 12° C. ENR.
ANNEXE A UN BAIL
D'HABITATION



D. COLLIN