

CONVENTION DE BAIL

Entre :

Ci-après dénommé « le bailleur »

Et :

Ci-après dénommé « le preneur »

Il a été convenu ce qui suit :

Le premier nommé déclare donner en bail à loyer au second nommé, qui accepte, le bien ci-après décrit, aux conditions qui vont suivre.

A. Description du bien.

Appartement du rez-de-chaussée de la maison située rue du Chêne, 50 à 4680 Oupeye.

Cet appartement comprend :

- en sous-sol : 3 caves contenant un boiler de 200 litres, les arrivées d'eau et d'électricité et l'évacuation d'eau pour une machine à lessiver.
- au rez-de-chaussée : - un jardin en façade, avec entrée privée, situé à droite de la rampe du garage.
 - un jardin à l'arrière, toujours côté droit, et correspondant à peu près à la moitié de la surface disponible, hormis l'abri de jardin. Les deux jardins sont séparés par une allée pavée.
 - l'appartement proprement dit comprenant : un hall d'entrée, un living, un coin à manger, une cuisine équipée, une salle de bain et deux chambres.

GIR

MTE
CIREHI AAO

YIP
M-T

B. Conditions.

ARTICLE 1.-

Le bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives prenant cours le 1^{er} Avril 2022
Pour se terminer le 31 Mars 2031, moyennant congé signifié par l'une des parties six mois au moins avant cette échéance, et sans que le preneur puisse invoquer la tacite reconduction, même au cas où il serait laissé dans les lieux.

Chacune des parties aura la faculté de renoncer au présent bail à l'expiration de la 3^{me} et de la 6^{me} année, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance.

Le preneur ou le bailleur aura en outre la faculté de renoncer au présent bail à l'expiration de la 1^{re} ou de la 2^{me} année du premier triennat, moyennant le même préavis.

ARTICLE 2.-

Le loyer est fixé à 680,00 Euros par mois, que le preneur s'engage à payer au bailleur par versements anticipés le premier jour du mois et pour la première fois le 1^{er} Avril 2022

Ce loyer sera réglé par versements, avec domiciliation, au compte bancaire :
BE44 0630 1460 9245, du bailleur, franco et exempt de tout frais d'envoi.

Outre le loyer stipulé ci-dessus, le preneur paiera à l'entière décharge du bailleur et proportionnellement à la durée de son occupation, toutes les impositions et taxes quelconques mises ou à mettre sur les lieux loués par : l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre Autorité Publique, à l'exception du précompte immobilier.

En cas de non-paiement d'un terme mensuel de loyer à son échéance anticipative, comme en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, celui-ci sera résolu de plein droit si bon semble au bailleur.

ARTICLE 3.-

Les parties déclarent que le montant du loyer fixé ci-dessus l'a été en considération de l'index des prix de détail du mois de 1^{er} Avril 2022

Chaque année, au 1^{er} Avril et pour la première fois le 1^{er} Avril 2023 le montant du loyer sera adapté proportionnellement, conformément à l'article 1728 bis du Code Civil, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice du mois précédant l'adaptation}}{\text{Indice de départ}}$$

Cette adaptation ne s'opère toutefois qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite à l'autre partie

GIR MTEVP

ARTICLE 4.-

Avant l'expiration du premier mois d'occupation du bien loué, un état d'entrée des lieux sera dressé contradictoirement et à frais communs. Il sera annexé aux présentes, et les lieux devront être rendus tels que décrits à l'état des lieux, sauf usure locative normale.

ARTICLE 5.-

Les réparations locatives et les réparations d'entretien seront à charge du Preneur qui s'oblige à les faire exécuter en temps utile en vue d'éviter toute dégradation du bien en cours de bail. Le Preneur devra souffrir l'exécution des travaux de réparation jugés nécessaires par le Bailleur sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer de ce chef, quelle que soit la durée des travaux.

ARTICLE 6.-

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

En ce qui concerne la consommation d'eau, la S.W.D.E. n'ayant installé qu'un compteur, les factures arriveront chez le bailleur.

Celui-ci a fait installer, par son plombier, un compteur au départ de chaque installation particulière et se fera rembourser par chaque preneur, au prorata de sa consommation.

Dès le premier mois de location, le bailleur établira le montant mensuel dont le preneur devra s'acquitter en guise de provision. Actuellement : la somme de 40 €. Ce montant sera versé en même temps que le loyer et soldé après la réception de la facture de régularisation annuelle de la S.W.D.E.

En outre, le preneur devra faire ramoner les cheminées, curer et entretenir les égouts et citernes et se conformer aux lois et règlements à ce sujet. Il veillera à l'écoulement régulier des eaux de toiture et de chenaux. En cas d'obstruction, le preneur fera déboucher les égouts et tous tuyaux à ses frais. Il devra entretenir et préserver toutes conduites d'eau, décharges, puisards, canalisations électriques, conduites de gaz et d'autres appareils. Il doit entretenir l'installation de chauffage central, prendre toutes les précautions pour en entretenir le bon fonctionnement, la garantir contre le gel et la faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an.

Les compteurs de gaz et d'eau, étant situés dans la partie de la cave à laquelle n'a accès que le preneur du premier étage, celui-ci devra permettre au preneur du rez-de-chaussée d'y avoir accès pour l'entretien et le relevé des compteurs.

GIR MTEH

ARTICLE 7.-

Pour garantir le bailleur de la parfaite exécution par le preneur de toutes ses obligations, il sera remis au bailleur une caution d'un montant correspondant à deux mois de loyer, soit la somme de 1360,00 Euros. La caution sera déposée sur un compte individualisé au nom du preneur, dans une institution financière choisie par le bailleur et cela conformément à l'article 2, article 10 de la loi du 20 février 1991.

Les intérêts de cette somme seront capitalisés.

ARTICLE 8.-

Dès son entrée en jouissance, le preneur devra faire assurer son mobilier contre les risques d'incendie, le recours des voisins et ses risques locatifs à une compagnie et pour des sommes à agréer par le bailleur. Il devra justifier de ces obligations et du paiement des primes à toute réquisition du bailleur.

ARTICLE 9.-

Le preneur ne pourra effectuer aucune transformation aux biens loués sans avoir obtenu l'accord préalable écrit du bailleur.

Sauf accord écrit du bailleur, le preneur ne pourra faire usage ni du toit de l'immeuble, ni des façades pour y installer une antenne et d'une manière plus générale, pour y fixer ou y poser quoi que ce soit.

ARTICLE 10.-

Le bailleur se réserve le droit de visiter les lieux loués à tout moment, en vue de s'assurer de l'observation des stipulations du présent bail, à condition d'en prévenir le preneur deux jours d'avance, par simple lettre.

ARTICLE 11.-

Toutes les obligations du preneur sont solidaires et indivisibles entre les héritiers et ayants causes.

ARTICLE 12.-

En cas de résiliation anticipée du bail aux torts et griefs du preneur, ce dernier devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre les loyers venus à échéance avant la résiliation ainsi que le loyer du mois en cours et les charges, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre.

ARTICLE 13.-

En cas de mise en vente des biens loués, pendant tout le temps qui sera nécessaire au bailleur, le preneur devra souffrir l'apposition d'affiches sur les lieux et laisser visiter aux amateurs au moins deux demi-journées par semaine, dont une le week-end.

Il en sera de même pendant les trois mois précédant la fin du bail.

G/A MTC

ARTICLE 14.-

L'immeuble présentement loué est destiné à l'usage résidentiel à l'exclusion de tout usage commercial ou professionnel.

Cette destination ne pourra être modifiée sans l'accord écrit du bailleur.

ARTICLE 15.-

Le jardin doit être entretenu par le preneur en respectant toutes les réglementations officielles. En outre, le preneur se réserve le droit, en cas de non entretien correct, de faire appel à un professionnel, aux frais du bailleur, 2 fois par an.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur.

ARTICLE 16.-

La cession de ce présent bail et la sous-location sont interdites sans l'accord express et écrit du bailleur. En cas de cession ou de sous-location autorisée, le preneur demeurera solidairement responsable envers le bailleur des obligations du cessionnaire ou du nouveau locataire.

ARTICLE 17.-

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.

ARTICLE 18.-

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement de son état civil, par mariage ou divorce notamment, le preneur sera tenu d'en informer, sans retard, le bailleur, par lettre recommandée.

ARTICLE 19.-

Tous les frais des présentes et notamment les droits d'enregistrement et de timbres, sont à charge du preneur.

Fait en triple exemplaires, dont un pour l'enregistrement, à Oupeye, le

Le Bailleur.



Le Preneur.

MTG

