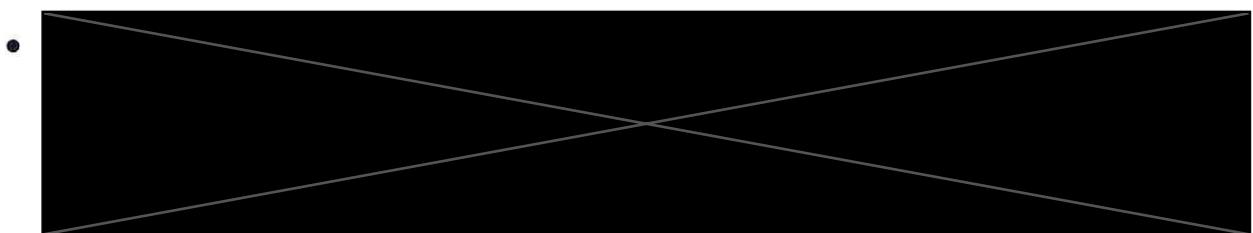




## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

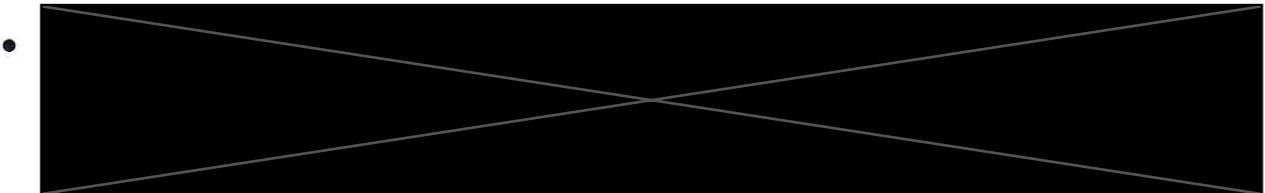
*ENTRE*

A. Bailleur :



*ET*

B. Preneur



Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seules finalités de permettre le bon déroulement de la location et le respect des obligations légales par l'agent immobilier. Dans ce cadre, elles peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la location.

La confidentialité des informations est assurée individuellement par les parties et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis.

Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées à l'agent immobilier peuvent être consultées à l'adresse suivante :

SRL Immobilière Anne DURAND rue de Skeuvre, 3 à 5360 Natoye – [info@lacledesmaisons.be](mailto:info@lacledesmaisons.be) ou obtenues sur simple demande en format papier.

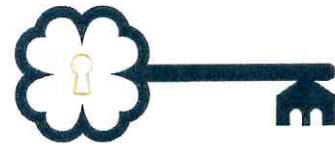
Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye  
+32 (0)496 12 64 40  
[anne@lacledesmaisons.be](mailto:anne@lacledesmaisons.be)

*La clé des maisons*

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524  
SRL Immobilière Anne DURAND  
TVA: BE0776610506

[www.lacledesmaisons.be](http://www.lacledesmaisons.be)  
 [info@lacledesmaisons.be](mailto:info@lacledesmaisons.be)  
 [facebook.com/lacledesmaisons.be](https://facebook.com/lacledesmaisons.be)



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

**EST CONVENU CE QUI SUIT:**

### 1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

Un studio meublé de 31 m<sup>2</sup> situé rue de Tellin n° 46a à 5580 WAVREUILLE situé au rez-de-chaussée: Il se compose d'une pièce de vie avec kitchenette (**un frigo sera fourni pour dépanner le preneur mais si il tombe en panne, il ne sera pas remplacé**) et une salle de bain avec simple évier et wc . Il bénéficie également d'une terrasse de 12 m<sup>2</sup>.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes relatives aux logements établies par les Régions.

**Le preneur s'engage à l'occuper en personne prudente et responsable.**

Il sera dressé au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation, avec l'expert Jacques Demeffe à frais partagés entre les parties et qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

**Toutefois, le bailleur n'autorise pas le preneur à modifier la couleur des peintures (murs, plafonds, portes, ...) sans son accord écrit. Pour toutes modifications, sans l'accord écrit du bailleur, le preneur s'engage à remettre en l'état à la sortie tel que reçu à l'entrée.**

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

À l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

### 2.A DURÉE

Le bail est conclu pour une durée d'une année, prenant cours le **01/05/2025 et se terminant le 30/04/2026** à 15h00 pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye

📞 +32 (0)496 12 64 40

✉️ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

✉️ www.lacledesmaisons.be

✉️ info@lacledesmaisons.be

✉️ facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions.

### Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée

De commun accord, les parties conviennent, qu'à défaut de préavis, le bail initial sera prorogé aux mêmes termes et conditions.

Le bail peut être prorogé une ou deux fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans pour demeurer un bail de courte durée. Si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au-delà d'une période de trois ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Le bail de courte durée peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 53 § 6 du décret (occupation personnelle) moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

### Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par le bailleur au moins six mois à l'avance et par le preneur au moins trois mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions. Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 53 du décret, moyennant un préavis de 6 mois. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par le code.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année.

La clé des maisons

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye

• +32 (0)496 12 64 40

• anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

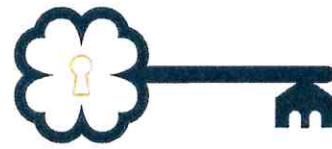
SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

• www.lacledesmaisons.be

• info@lacledesmaisons.be

• facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

### 2.B. DÉCÈS DU LOCATAIRE

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, il sera fait application de l'article 46 du décret du 28/03/2018 qui stipule :

« § 1er. Sans préjudice de l'article 55, § 8, le bail est résilié de plein droit trois mois après le décès du preneur sans préavis ni indemnité.

§ 2. Toute personne domiciliée dans les lieux loués depuis plus de six mois à la date du décès du preneur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le jour du décès du preneur pour notifier au bailleur sa volonté de reprendre le bail.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois prenant cours le lendemain de la notification visée à l'alinéa 1er, pour notifier à son auteur son opposition à la reprise du bail pour de justes motifs.

A défaut d'opposition du bailleur dans le délai visé à l'alinéa 2, le bail est repris par la personne visée à l'alinéa 1er dans les mêmes conditions que celles qui préexistaient au décès du preneur.

§ 3. Si l'habitation est inoccupée, vide de tout bien au décès du preneur, le bailleur peut le fait faire constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. Dans cette hypothèse, par dérogation au § 1er, le bail est résilié de plein droit à la date du constat sans préavis ni indemnité.

Si l'habitation est inoccupée et toujours garnie des biens du preneur décédé, le bailleur le fait constater par un huissier, à sa requête ou à la requête du juge de paix qu'il aura préalablement saisi par requête unilatérale. L'huissier réalise un inventaire des biens présents dans l'habitation. A l'issue du délai visé au § 1er, le bailleur en dispose en **personne prudente et responsable** ille à charge des ayants droit du preneur décédé.

§ 4. Le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, sur requête unilatérale introduite auprès du juge compétent ».

### 3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION – OCCUPATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur par 1 personnes (maximum ).

Le bien est destiné à usage de résidence principale et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur, ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye

• +32 (0)496 12 64 40

✉ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

□ [www.lacledesmaisons.be](http://www.lacledesmaisons.be)

✉ [info@lacledesmaisons.be](mailto:info@lacledesmaisons.be)

✉ [facebook.com/lacledesmaisons.be](https://facebook.com/lacledesmaisons.be)



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Au cas où le Bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le Preneur, le sous-locataire, le cédant ou le cessionnaire seront tenus à l'égard du Bailleur, solidiairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail et du règlement d'ordre intérieur. Le Preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'il souscrive semblable obligation à l'égard du Bailleur.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le Preneur fournira au Bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession enregistré, endéans les trente jours de l'enregistrement.

### 4. LOYER - INDEXATION

Le loyer de base (**eau comprise**) mensuel est de 450 € (quatre cent cinquante euros), payable au plus tard le **5ème jour du mois** auquel il se rapporte, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte bancaire [REDACTED] jusqu'à nouvelle instruction.

Le Preneur versera sur le compte n° [REDACTED] au plus tard pour le 25/04/2025, la somme de 450€ (quatre cent cinquante euros) étant le loyer du mois de mai 2025 (pour la période du 01/05/2025 au 31/05/2025).

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 · B-5360 Natoye

📞 +32 (0)496 12 64 40

✉️ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

✉️ www.lacledesmaisons.be

✉️ info@lacledesmaisons.be

✉️ facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le preneur fournira par mail au plus tard le 25/04/2025 la preuve de versement du loyer pour le mois mai 2025.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

-----  
indice de base

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

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : **mois d'avril 2025** : (base : 2013= 100) ([www.pim.be](http://www.pim.be)).

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation (indice-santé).

### 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Pas de charges communes.

L'eau est comprise dans le loyer.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

### 6. MONTANTS NON-PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt d'un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 · B-5360 Natoye

📞 +32 (0)496 12 64 40

✉ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

🌐 [www.lacledesmaisons.be](http://www.lacledesmaisons.be)

✉ [info@lacledesmaisons.be](mailto:info@lacledesmaisons.be)

FACEBOOK: [facebook.com/lacledesmaisons.be](https://facebook.com/lacledesmaisons.be)



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

### 7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procèdera à ses frais à la formalité de l'enregistrement de la présente convention et de l'état des lieux d'entrée dans les délais légaux (deux mois).

**Après la période de deux mois institués par le décret pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant le délai de préavis que l'indemnité dus par le preneur en cas de résiliation ne sont pas d'application sous réserve de ce que le locataire au mis le bailleur en demeure de procéder à l'enregistrement et qu'il n'y a pas donné suite pendant au moins un mois.**

### 8. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité ainsi que le contenu des lieux pour leur entière valeur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempête, dégâts des eaux, bris de glace et autres, ainsi que le recours des voisins et le recours que le bailleur pourrait avoir à exercer contre lui, conformément à l'article 1735 du code civil, lequel est libellé comme suit:

« Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »

Le preneur devra fournir, lors de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance et devra présenter au propriétaire la preuve du son paiement annuel jusqu'à la fin du bail

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre le Bailleur, tout mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs:

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le bien donné à bail, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du bâtiment, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage.



Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 · B-5360 Natoye  
+32 (0)496 12 64 40  
anne@lacledesmaisons.be

La clé des maisons

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524  
SRL Immobilière Anne DURAND  
TVA: BE0776610506

www.lacledesmaisons.be  
info@lacledesmaisons.be  
facebook.com/lacledesmaisons.be

une histoire de passion





## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

- en cas de contamination des réseaux d'eau ou de chauffage.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au bien objet du bail et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le bien objet du bail ou du fait du bien objet du bail pendant le cours du bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le bien donné à bail viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Le preneur apportera annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes

L'agence ne pourra être tenue responsable d'un éventuel manquement du preneur qui ne respecterait pas cette clause.

### 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ.

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye  
+32 (0)496 12 64 40  
anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524  
SRL Immobilière Anne DURAND  
TVA: BE0776610506

www.lacledesmaisons.be  
info@lacledesmaisons.be  
facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

Il devra subir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il est interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Le preneur remplacera les piles en temps utile.

Le preneur procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires ~~et au détartrage de la chaudière individuelle~~. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

**~~Le preneur devra fournir au bailleur la preuve écrite et le paiement de l'entretien de la chaudière au gaz de ville (1 X tous les deux ans). Si mazout 1 x par an.~~**

**Le preneur procédera à l'entretien de la terrasse.**

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées.

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable.

Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

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.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à la liste du Gouvernement de la Région de Wallonne instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du Preneur ou du Bailleur.

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye

• +32 (0)496 12 64 40

✉ anne@lacledesmaisons.be

La clé des maisons

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

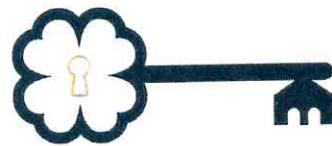
SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

□ [www.lacledesmaisons.be](http://www.lacledesmaisons.be)

✉ [info@lacledesmaisons.be](mailto:info@lacledesmaisons.be)

■ [facebook.com/lacledesmaisons.be](https://facebook.com/lacledesmaisons.be)



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

### 10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entièvre décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 21 du décret.

### 11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES - ANIMAUX

Il n'y a pas de règlement d'ordre intérieur ni de partie commune.

Toutefois, le Preneur s'engage à agir en **personne prudente et responsable** et à respecter la tranquillité des voisins qui l'entourent.

**Les animaux domestiques habituels sont autorisés avec l'accord écrit du bailleur et dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit. Sinon, l'autorisation pourrait être retirée. En cas de dégâts commis par l'animal, les travaux seront à charges du preneur.**

Le preneur déclare ne pas avoir d'animaux.

### 12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 · B-5360 Natoye

📞 +32 (0)496 12 64 40

✉ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

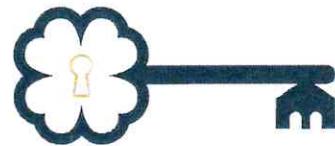
SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

✉ www.lacledesmaisons.be

✉ info@lacledesmaisons.be

✉ facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

### 13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre.

Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux.

Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

### 14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

**Garantie bancaire constituée auprès de la banque Korfine Nijverheidskaai 3/0021 à 8500 de 2 mois de loyer, soit la somme de 900 € (neuf-cents euros) sur un compte bloqué ouvert au nom des deux parties portant la référence 025/2292/63803 .**

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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 clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye

📞 +32 (0)496 12 64 40

✉️ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

✉️ www.lacledesmaisons.be

✉️ info@lacledesmaisons.be

✉️ facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

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

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

### 15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Dans le même contexte, le locataire autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui à réaliser un dossier photographique de présentation du bien. Pour la réalisation de ce dossier, le locataire présentera le bien en bon état de propreté et de rangement et veillera à procéder à l'enlèvement (provisoire) d'éléments touchant à sa vie privée et permettant son identification par des tiers (portraits, photographies..) »

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

### 16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 · B-5360 Natoye

📞 +32 (0)496 12 64 40

✉️ anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524

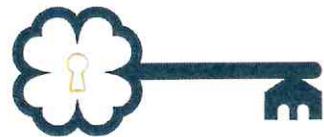
SRL Immobilière Anne DURAND

TVA: BE0776610506

🌐 www.lacledesmaisons.be

✉️ info@lacledesmaisons.be

🌐 facebook.com/lacledesmaisons.be



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en-tête du présent bail.

### 17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

### 18. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur s'abstiendra de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer, en quelque proportion que ce soit l'indemnité revenant au Bailleur. Il renonce également à tout recours contre celui-ci.

### 19. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties et de leurs héritiers ou ayant droits.

### 20. PEB

Le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique réalisé en date du 29/12/2017, réalisé par Monsieur LOUIS Bertrand et mentionnant le code unique 20171229004628.

### 21. ANTENNES

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

*La clé des maisons*

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 · B-5360 Natoye  
+32 (0)496 12 64 40  
anne@lacledesmaisons.be

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524  
SRL Immobilière Anne DURAND  
TVA: BE0776610506

www.lacledesmaisons.be  
info@lacledesmaisons.be  
facebook.com/lacledesmaisons.be

une histoire de passion



## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

### 22. CLAUSES DIVERSES

-Pendant les trois derniers mois de location ou en cas de vente, Le bailleur pourra faire visiter l'appartement lui-même, avec sa clé, ou par la médiation d'un agent immobilier trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur par appel téléphonique /sms/ email le jour et l'heure de la visite au moins 24 heures en avance.

**Le studio est non-fumeur.** Si le locataire fume, il est tenu de repeindre avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie si le bien était dégradé de manière anormale.

### 23. TRIBUNAL COMPÉTENT

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

### 24. VISITES DES LIEUX

**Le bailleur se réserve le droit moyennant prise de rendez-vous avec le preneur, de visiter le bien 1 fois par an pour vérifier l'état de celui-ci.**

### 25. DIVERS

**Le présent bail sera effectif et les clés seront remises au preneur aux conditions suivantes :**

- Sur présentation du paiement et de l'attestation de constitution de garantie locative émanant de Korfine.
- Sur présentation du paiement et de la souscription à l'assurance incendie (et son contenu).
- Après paiement sur le compte  au plus tard pour le 25/04/2025, la somme de 450€ (quatre cent cinquante euros) étant le loyer du mois de mai 2025 (pour la période du 01/05/2025 au 31/05/2025).

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye  
+32 (0)496 12 64 40  
anne@lacledesmaisons.be

La clé des maisons

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524  
SRL Immobilière Anne DURAND  
TVA: BE0776610506  
www.lacledesmaisons.be  
info@lacledesmaisons.be  
facebook.com/lacledesmaisons.be

une histoire de passion



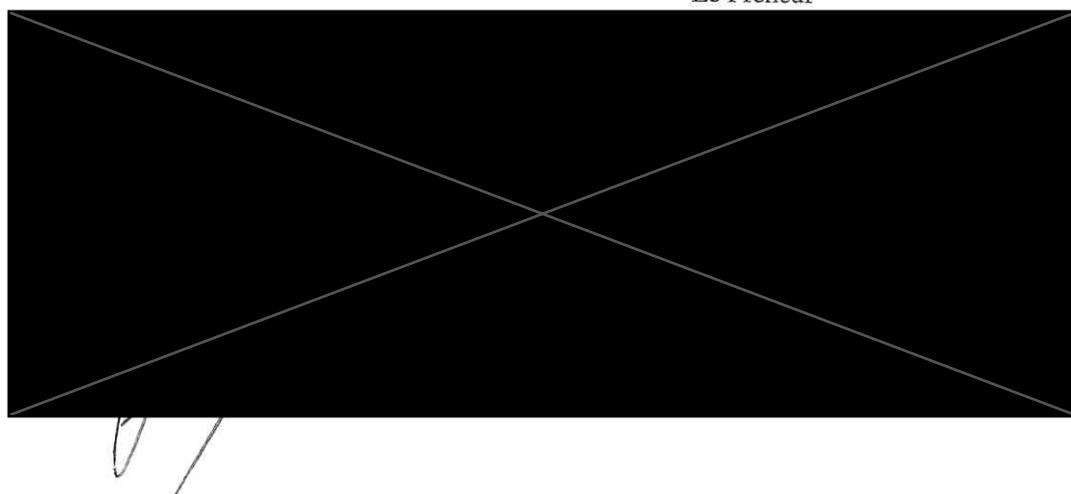
## CONTRAT DE BAIL – APPARTEMENT – RÉSIDENCE PRINCIPALE

- Le preneur fournira par mail au plus tard le 25/04/2025 la preuve de versement du loyer pour le mois mai 2025.
- L'état des lieux d'entrée réalisé par expert Jacques DEMEFFE aura lieu dans la semaine du 15/05/2025.

Fait à WAVREILLE, le 25/04/2025, en 3 exemplaires originaux.

Le Bailleur \*

Le Preneur\*



\* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé ».

Anne DURAND

Rue de Skeuvre 3 • B-5360 Natoye  
+32 (0)496 12 64 40  
anne@lacledesmaisons.be

*La clé des maisons*

Compte-tiers : BE81 0018 7853 3524  
SRL Immobilière Anne DURAND  
TVA: BE0776610506  
www.lacledesmaisons.be  
info@lacledesmaisons.be  
facebook.com/lacledesmaisons.be

