

CONTRAT DE BAIL RESIDENCE PRINCIPALE

Entre :

- Mr et Mme :
demeurant à

ci-après dénommés "Bailleur", et

- Mr et Mme
demeurant à

ci-après dénommés "Preneur"

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au preneur qui affecte à sa résidence principale la maison située:

Avenue Victor Rousseau 143, à 1190 Forest.

Le bien sera affecté à l'usage d'habitation du preneur et de sa famille. Le preneur ne pourra exercer une activité professionnelle 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.

2. Durée

La location entre en vigueur le 01/10/2015.

Elle est conclue :

Pour une durée de 1 an.

De commun accord, les parties peuvent proroger le bail de courte durée aux mêmes conditions. Cela doit obligatoirement être fait par écrit. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

A l'échéance, le bail prendra fin si l'une des parties donne congé par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance. Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

Le preneur est autorisé à mettre fin anticipativement au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera au bailleur une indemnité de re-location de 3 mois de loyer. L'indemnité de re-location ne sera pas due si le bien est reloué à un tiers, trouvé par le preneur et ayant été agréé par le bailleur, aux conditions en cours y compris le loyer.

En cas de décès du preneur, ses héritiers ou autres ayants droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à **500 € par mois**.

Ce loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation (indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}} = \text{loyer adapté}$$

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Le loyer est payable avant le 5 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

Sur le compte



4. Garantie

Le preneur constituera une garantie d'un montant équivalent à **deux** fois le loyer de base.

Le preneur ouvrira un compte individualisé auprès d'une institution financière. Le preneur peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

5. Charges

A titre de provision pour le chauffage, le locataire versera mensuellement une somme de **50 €**. Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire.

Sont à charge du preneur :

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution.
- les frais annuels liés au contrat d'entretien de la chaudière.

6. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

7. Assurances

Le preneur assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Si le preneur reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du preneur une assurance couvrant la responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux de celui-ci.

8. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex. : précompte immobilier).

Les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du preneur.

9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le preneur ou pendant le premier mois d'occupation. Si les parties préfèrent s'adresser à un expert désigné de commun accord, elles supporteront chacune la moitié des frais.

L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du preneur. Ils comprennent notamment:

- Le ramonage annuel des cheminées utilisées;
 - L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage;
 - L'entretien des installations sanitaires;(utiliser des produits contre le calcaire évier et wc)
 - La désobstruction des décharges d'eaux usées;
 - Le remplacement des vitres brisées;
 - L'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
 - L'entretien du jardin (notamment la taille des haies).
- Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.
- Les frais de débouchage de WC

11. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le preneur. A défaut, le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

12. Modifications au bien loué

A la fin du bail, le bailleur indemniserait équitablement le preneur pour les modifications qu'il aura acceptées. En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

Lorsque l'appartement a été mis à disposition du preneur, celui-ci était fraîchement repeint, lors du départ du preneur il lui est demandé de remettre l'appartement en état comme lors de son entrée.

13. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.
En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le preneur devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

14. Animaux

Aucun animal sera toléré.

15. Garant

.....demeurant.....
à (N° de Registre National :.....,
N° de carte d'identité :....., né le .../.../19..... à)
se porte caution solidaire en cas de non paiement des loyers ou tout autre dégât occasionné dans l'appartement par le preneur.

16. Conditions particulières

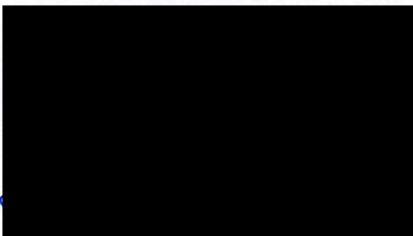
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à ... *Forest*, le ... *01* ... / ... *10* ... / ... *2015* ... en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

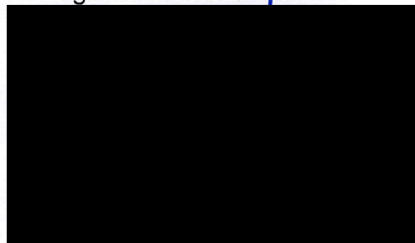
Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire signé du bail.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

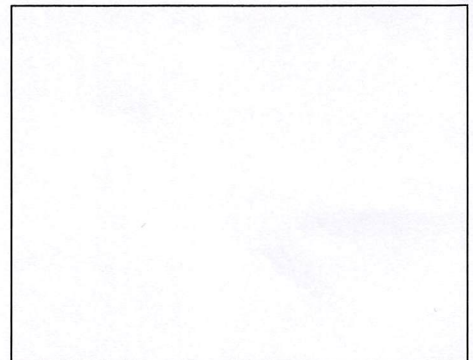
Signature du preneur



Signature du bailleur



Pour le cachet d'enregistrement



Signature du garant(*)

(*)Texte manuscrit à ajouter par le garant: « Bon pour caution solidaire et indivisible du preneur en vue de l'exécution des obligations de paiement du présent bail. »