

CONTRAT DE BAIL

Entre

•
ci-après dénommée le bailleur

Et

• M .
Domicilié ...
ci-après dénommé le locataire

Il est convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, un appartement situé à 4020 JUPILLE, rue du Couvent 24 (1^{er} et 2^{ème} étage) comprenant une cuisine (avec meubles de rangement, taques de cuisson au gaz, évier), une salle à manger, salon (avec convecteur gaz), une salle de bain (avec baignoire, évier, wc et chauffe-eau gaz), et trois chambres.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation. Ils ne pourront être affectés à une activité professionnelle¹ (notamment celle pouvant entraîner l'application des dispositions relatives au bail commercial) et seront occupés par trois personnes au maximum.

Le locataire déclare avoir visité les lieux et les prendre dans l'état dans lesquels ils se trouvent. Il déclare les connaître parfaitement et n'en demande pas plus ample description. Il reconnaît que les lieux répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habilité et s'engage à les occuper en bon père de famille.

2. DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de 1 an, prenant cours le *1^{er} octobre 2022* pour finir le *31 septembre 2023*

A défaut d'un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 2 mois avant son échéance, le bail est reconduit de plein droit pour la même durée, aux mêmes conditions.

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 495 euros, payable par anticipation avant le 5 de chaque mois, et pour la première fois à la signature du bail.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte BE39 3400 5369 7319 ou en liquide.

¹ Dans ce cas, le locataire ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et serait redevable au bailleur des impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à sa charge, même si cette exigence fiscale survient après son départ

4. 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'indexation se fera conformément à la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui fixé par le présent bail et qui figure à l'article 3.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit correspondant à l'indice du mois L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5. GARANTIE

En garantie de la bonne exécution de toutes ses obligations résultant du présent bail, le locataire constituera au profit du bailleur, avant l'entrée en vigueur du bail, une garantie locative équivalant à deux fois le montant du loyer de base, soit un montant de 990 euros, et prendra la forme d'un paiement en espèce ou d'un virement bancaire.

Cette garantie sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations (y compris le paiement des loyers et des charges) aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, le locataire ne pourra prétendre à la compensation sur cette garantie de charges ou de loyers impayés.

6. CHARGES

Les abonnements auprès des compagnies distributrices d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision et de radio sont à charge du locataire, ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, raccordements, provisions, entretiens, remplacements, ...

Pour la consommation d'électricité, comme l'immeuble est pourvu d'une installation collective avec décompte individuel, et dans la mesure où ces frais sont avancés par l'occupant du rez commercial (celui-ci ayant ouvert les compteurs à son nom), le locataire lui versera chaque mois, en même temps que le loyer, une provision équivalente aux charges présumées et évaluée à 90 euros. Cette provision sera due au même titre que le loyer.

Une fois par an, un décompte détaillé établi suivant les compteurs sera adressé au locataire, qui pourra demander à examiner les comptes et exiger la production des pièces justificatives. A la réception de ce décompte, l'occupant du rez commercial ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les productions versées et les charges réelles.

En cas d'insuffisance, la provision pourra être adaptée en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué, ou encore en fonction de l'évolution des prix.

7. RETARDS DE PAYEMENT

Tout retard de paiement de plus de quinze jours entraîne de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 10% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

En cas de retard de paiement, le bailleur se réserve le droit de faire appel à un bureau de recouvrement dont les frais incomberont entièrement au locataire. De plus, il se réserve le droit d'expulser le locataire après 2 mois de retard de paiement et de garder la caution en compensation des loyers non payés.

8. ETAT DES LIEUX

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du locataire, à l'établissement à l'amiable d'un état des lieux. A l'expiration du bail, le locataire devra délaisser les lieux dans l'état où il les a trouvés à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Le constat de l'état des lieux à la sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le locataire ait entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. Il conviendra de constater et d'évaluer les dégâts dont le locataire est responsable. Les compteurs d'eau et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

9. ENTRETIEN ET REPARATION

Le locataire s'engage à occuper les lieux en bon père de famille, et donc s'engage à assurer l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives.

Il réparera, à l'intérieur et à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, d'électricité et de chauffage, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de téléphone, parlophone, etc. Il fera remplacer à l'identique les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure. Il fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations des appareils ménagers (taques de cuisson, frigo, réfrigérateur, ...). Il se porte garant du bon fonctionnement du détecteur incendie et veillera au remplacement des piles de celui-ci.

Le locataire s'engage à communiquer chaque année au bailleur une copie de l'attestation d'entretien du chauffage eau de la salle de bain et une copie de l'attestation de l'entretien du convecteur à gaz du living.

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 locataire, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

Le locataire s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

Sont à charge du bailleur les travaux de gros œuvre, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment. Le locataire devra tolérer les travaux de

grosses réparations ou d'entretien, quelque soit leur durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou résiliation du contrat.

Sous peine de voir engager sa propre responsabilité, le locataire signalera immédiatement au bailleur tous dégâts dont la réparation incombe au bailleur et tous incidents ou accidents dont ce dernier pourrait être rendu responsable. A défaut, il peut être tenu responsable de l'aggravation de ces dégâts.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas de dysfonctionnement ou d'arrêt accidentel du chauffage, de la distribution d'eau chaude ou froide, de l'électricité, ou autres services, sauf s'il est établi que, dûment avisé, le bailleur n'a pas pris toute mesure pour y remédier.

De même, le locataire renonce à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du code civil, pour tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

10. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformation 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, et ce aux frais du locataire.

11. IMPOTS

Toutes les taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par toute autorité publique (Etat, Fédéral, Région Wallonne, Province, Commune, ...) sont à charge du locataire, à l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur.

12. ASSURANCES

Pendant la durée du bail, le locataire s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile, en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre, les risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Le locataire devra dans les 30 jours de la signature des présentes fournir une copie de la police d'assurance, justifier chaque année du paiement de la prime, et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

13. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation de l'immeuble loué, le bailleur en avisera le locataire qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra réclamer à ce dernier aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

14. AFFICHAGE – VISITES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou trois mois avant la fin du bail, le locataire devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie que des affiches annonçant la vente ou la mise en location soient apposées aux endroits les plus apparents.

