

BAIL D'UNE MAISON UNIFAMILIALE

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

« Le propriétaire »

M. _____

Mme _____

domicilié(e)s à (code postal, localité, adresse, n°)

et

« Le locataire »

M. _____

Mme _____

domicilié(e)s à (code postal, localité, adresse, n°)

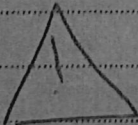
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte une maison situé(e) (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) :

Rue François Desjardins 45, GAYO JUMET
et comprenant (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail : nombre de chambres, cuisine, jardin, annexes, grenier, ...) :

App d'entrée, cuisine, jardin
à l'étage Salon, SDB, 3 chambres
+ le grenier.



Le commerce non compris.

à l'usage de simple habitation et de résidence principale.

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

A. Bail de courte durée

a) Bail de 9 ans

1. Le bail est conclu pour une durée de 9 ans, prenant cours le 10/05/2011, pour finir le 10/05/2018, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 1 an :** le locataire peut mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de 3 mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité de 3 mois de loyer (*maximum 2*).

b) Bail de 3 ans

1. Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le/...../201....., pour finir le/...../201....., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis envoyé dans ce délai et si le locataire continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans :** le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à mois de loyer (*maximum 2*).

c) Bail de 3 ans résiliable annuellement

1. Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, prenant cours le/...../201....., pour finir le/...../201....., moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

ATTENTION : à défaut d'un préavis pour mettre fin au bail au terme de la 3^{ème} année de la location et si le locataire continue à occuper les lieux, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

2. **Résiliation annuelle, c'est-à-dire à la fin de la 1^{ère} ou de la 2^{ème} année de la location :** le propriétaire ou le locataire peut mettre fin au bail à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit au/...../201..... et au/...../201....., moyennant un préavis envoyé au moins 3 mois à l'avance.
3. **Résiliation anticipée au cours de la période de 3 ans (à une date autre que la fin de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année de la location) :** le locataire peut mettre fin anticipativement au présent bail moyennant un préavis de mois (*maximum 3*) et le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à mois de loyer (*maximum 2*).

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à 400 Euros par mois.
Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le 5 du mois en cours, par virement au compte n° BE84 3630 8358 0694 sauf nouvelles instructions du propriétaire.

2. A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le **loyer de base** est le loyer fixé par le présent bail.

Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

Le locataire prend à sa charge le coût des abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage, internet ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.

ARTICLE 5 — IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, à l'**exception du précompte immobilier**, sont à charge du locataire proportionnellement à la durée de son occupation.

S'il peut bénéficier d'une **réduction du précompte immobilier** :

- pour grand invalide de guerre,
- à partir de 2 enfants à charge,
- pour personnes handicapées à charge,
- pour autres personnes à charge qui ne sont ni des enfants, ni des personnes handicapées (ce ne peut être le conjoint(e) ou le cohabitant légal),

le locataire en fera la demande auprès du service local des «Contributions Directes» du Service Public Fédéral des Finances, dont dépend le logement. Le locataire pourra déduire de son loyer le montant de la réduction, en avertissant au préalable le propriétaire.

B. Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du propriétaire.

Le locataire prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

- ↳ le détartrage et l'entretien annuels du chauffe-eau et du chauffe-bain,
- ↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire,
- ↳ le ramonage annuel des cheminées,
- ↳ l'entretien du jardin et des abords.

C. Le locataire veille à maintenir l'installation de chauffage et à réaliser son entretien conformément à la réglementation régionale.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

Le locataire ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du propriétaire.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au propriétaire, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du propriétaire.

A l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

ARTICLE 11 — ASSURANCES

Le locataire fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Une copie de la police d'assurance devra être remise dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du propriétaire.

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

Le locataire ne peut sous-louer une partie du bien loué, qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire, et pour autant que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou ...2... mois avant l'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement ...2... jours par semaine (*maximum 3*), pendant ... heures (*maximum 3*) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le propriétaire peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

Le propriétaire prend en charge les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés.

Le propriétaire fait enregistrer le bail dans les 2 mois de sa signature, ainsi que les annexes signées et, le cas échéant, l'état des lieux d'entrée. Il remet une copie des documents enregistrés au locataire.

Dans le cas d'un bail de 9 ans, qui n'est pas enregistré dans les 2 mois de sa signature, le locataire peut quitter les lieux loués, sans préavis et sans indemnités. Il informera toutefois le propriétaire, par lettre recommandée, de la date de son départ au moins un mois à l'avance.

ARTICLE 15 — DECES DU LOCATAIRE

Au décès du locataire, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de ...2... mois (*maximum 3*).

ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

Le locataire et le propriétaire déclarent avoir reçu et signé les annexes légales qu'il faut joindre obligatoirement au bail (page 11 à 16).

Le locataire reconnaît avoir reçu le certificat de performance énergétique (PEB) du logement imposé par la réglementation régionale pour tout bail conclu à partir du 1^{er} juin 2011. Les frais relatifs à l'établissement de ce certificat sont à la charge du propriétaire.

J...

ARTICLE 17 — CONDITIONS PARTICULIERES



Le Bien est loué juste pour la partie maison non pas pour la partie commerce.

Si le locataire demande à occuper la partie commerce pour un commerce un loyer de 500 €/mois en plus lui sera réclamé. Si, il demande à l'occuper pour habitation un loyer de 200 €/mois lui sera demandé en plus du loyer.

Fait à Tournai, le 10/05/2021 en quatre exemplaires.

1 exemplaire est remis au locataire.

3 exemplaires sont remis au propriétaire pour faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

α

[Redacted signature]

[Redacted signature]

- ◆ annexes légales obligatoires (voir pages 11 à 14)
- ◆ exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (voir pages 15 à 16)