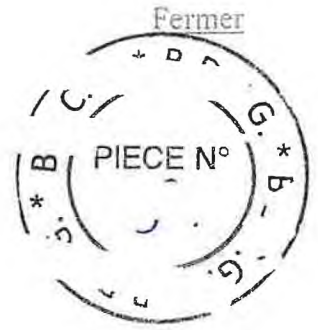


Imprimer

De : (yummigoossens@hotmail.com)

Envoyé : jeudi 26 mars 2015 19:04:05

À :



## **Bail de maison**

Entre le soussigné : N \_\_\_\_\_  
BC

et M \_\_\_\_\_

le

Ci-après dénommé(s) : « Le bailleur ».

R \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé(s) « les preneurs »

r

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

### **ART.1. OBJET**

Par la présente, le bailleur donne bail au preneur qui accepte une maison non meublée,  
Sis Rue de la Station,34 à 1410 Waterloo

Ci après dénommée « le bien ».

Comprenant : au rez-de-chaussée une salle à manger, un salon, un WC, une buanderie, une cuisine équipée avec : hotte taque vitrocéramique four, frigo , un bureau, une terrasse, un jardin avec accès par l'arrière, 1° étage 1 grande chambre, 1 petite chambre, une salle de bain avec bain douche WC, 2° étage 2 chambres avec mezzanine meuble évier, volets, chauffage central au gaz

### **ART.2.-DUREE**

Ce bail est consenti pour un terme de –trois - 3 années prenant cours le 1° Avril 2015  
Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins –trois- (3) mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial.

### **ART.3.-PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme -1.100,00€- Mille cent euro que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1<sup>o</sup> de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte 211 000 000 000

#### ART.4.- INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge ).

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

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

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est -à-dire l'indice du mois mars 2015

#### ART.5.- CHARGES PARTICULIERES DU BIEN LOUE

L'abonnement privé aux distributeurs d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatif tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5,6

#### ART.6.- IMPOTS

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants du bien sont à charges du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur .

#### ART.7.-GARANTIE

##### 1. Objet

le preneur affecte une somme de - 2.200,00€ - deux mille deux cent euro à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations auront été constatées par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

##### 2. Mode de constitution

Garantie d'un tiers.

Le preneur fournit au bailleur l'engagement de                      dénommée « le garant. » de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail et de ses suites, sur production :

-soit d'un accord des parties,  
-soit d'un jugement, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée,  
-soit du rapport d'un expert désigné par les parties ou à défaut, par le tribunal.  
Cette obligation de garantie cessera dans les six mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige l'exécution par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai.

### 3 Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à deux mois de loyer.

### 4 Dépôt de la garantie.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de la garantie, constitution du dépôt ou versement d'un gage équivalent.

## ART.8- ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPOSABILITES, REPARATION ET ENTRETIEN

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir avant la remise des clés, la preuve de cette assurance.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus d'un mois.

Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur. Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustibles liquide ou solide, ( et ce par le SPRL GOOSSENS) le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositif similaire et de tous les appareils et installations du bien loué , notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonneries et téléphone. Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareils ou installations détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre . Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient obstrués de son fait. Il entretiendra la cour et passage latéral. Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit. Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des

services et appareils desservant les lieux loué que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.  
Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté.

#### **ART.9.-MODIFICATIONS DES LIEUX LOUE.**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnités au bailleur. A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

#### **ART.10.-ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs, par un expert, avant l'entrée du preneur. Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrer qu'à la sortie,
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi (s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

#### **ART.11.- DESTINATION DES LIEUX**

Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principal et à titre privé. Il ne pourra changer cette destination, sous louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

#### **ART.12.- ELECTION DE DOMICILE – ETA CIVIL**

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, Etc. . et de tout changement de domicile d'un conjoints. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

#### **ART.13.- EXPROPRIATION-RESILIATION**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

En cas de résiliation par faute du preneur, prévu à l'article 1760 du code civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

#### ART.14.- AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente du bien ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaines et trois heures consécutives par jours, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

#### ART.15.- REGLEMENT – JOUISSANCE – ANIMAUX

Il occupera les lieux en bon père de famille. Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

#### ART.16.- ENREGISTREMENT – OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût. Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

#### ART.17.- APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

#### ART.18.- CLAUSES DIVERSES

Approuvé le rature de                      mots et                      lignes rayés nuls dans le présent bail.

Fait à Waterloo, le 26 mars 2015 , en autant d'exemplaire que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé. »)

