

CONTRAT DE BAIL POUR APPARTEMENT A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre :



AM0083152

CONTRAT BAIL 20017-08-14 + Ann

ci-après dénommés "**Bailleur**", et

ci-après dénommés "**Locataire**"

Il est convenu ce qui suit :

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- l'appartement situé **Clos des Dosges, rue de la Gendarmerie 33/6, 4141 Louveigné**
avec : (par ex. jardin, garage, etc.) : **cave, jardin commun, emplacement parking commun, terrasse**

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

2. Durée

La location entre en vigueur le 01 . / . . . 09 . / . . . 2017 . .

Elle est conclue :

DUREE : Le bail est conclu pour une durée de **UN (1) AN**, prenant cours le 01/09/2017 pour se terminer le 31/08/2018 moyennant préavis de **TROIS (3) MOIS**, donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée à la poste.

Les parties conviennent qu'à défaut de préavis donné dans les conditions reprises ci-dessus, le contrat sera reconduit pour une nouvelle durée de **UN (1) AN**, prenant cours le 01/09/2018 pour se terminer le 31/08/2019 moyennant préavis de **TROIS (3) MOIS**, donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée à la poste.

Si à l'échéance de cette période de **DEUX (2) ANS**, aucun congé n'a été notifié et si les preneurs continuent à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de **NEUF (9) ANS à compter de la conclusion du présent bail** : il restera alors une durée de **SEPT (7) ANS** à accomplir, soit jusqu'au 31/08/ 2026.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à **595€** par mois sur le compte I _____ au nom de _____

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:

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

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, à savoir 105.15. (base 2013 = 100)

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 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à 2 . . . fois le loyer de base.

Le locataire opte pour: (cocher A ou B)

A. un compte individualisé auprès d'une institution financière

La garantie ne peut excéder 2 mois de loyer. Le locataire 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.

B. une garantie bancaire

La garantie ne peut excéder 3 mois de loyer. Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire.

5. Charges

Sont à charge du locataire :

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage 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 télédiffusion;

6. Enregistrement

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

7. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux.

Une copie de la police d'assurance devra être remise au bailleur dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le locataire devra justifier du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur. Si le locataire reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur pourra souscrire aux frais du locataire 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 locataire.

9. Etat des lieux

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant l'occupation des lieux par le locataire 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

Le locataire doit occuper les lieux en bon père de famille

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

- L'entretien des installations sanitaires;
- 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, châssis, volets, ...;
- ne rien placer ou attacher aux façades ;
- ne garder ni bêtes, ni marchandises dangereuses ou incommodes ;

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'appartement.

Le locataire s'engage à signaler immédiatement au bailleur, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire.

A défaut, il peut être tenu responsable de l'aggravation de ces dégâts.

11. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire 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

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

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 indemnité au bailleur, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial.

A la fin du bail, 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.

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 locataire 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. Conditions particulières

Seuls les animaux domestiques, ayant reçu l'approbation du bailleur seront acceptés.

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

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

Le bailleur aura un droit de visite durant le contrat de bail. Un rendez-vous pourra être fixé 1 fois par an.

Un exemplaire du règlement de copropriété de l'immeuble est joint au présent bail. Les preneurs s'engagent formellement à en respecter toutes les clauses et conditions, telle que :

le versement de 40,00€ lors de chaque emménagement et déménagement au Clos des Doges (avec la référence : appartement n°6 / votre nom) sur le compte 340-1503846-93

Toutes les conditions mentionnées dans ce bail sont de rigueur et l'inobservation d'une seule permettra au bailleur de demander la résiliation du bail sans préjudice à tous dommages et intérêts.

Fait à **Louveigné**, le 14 / 08 / 2017 en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

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.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

Annexes légales obligatoires (voir les pages 6-11)
Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, et d'habitabilité (voir les pages 12-14)
Règlement d'ordre intérieur du Clos des Doges (voir les pages 15-21)

Pour le cachet de l'enregistrement

ANNEXE LEGALE OBLIGATOIRE AU BAIL

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant.
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle **impérative** est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe **impératives**, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle **supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en

trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au **bureau d'enregistrement** du lieu où est situé le bien. Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances - Enregistrement ».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les **deux mois** de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1^{er} juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

A. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

B. Bail de 9 ans

Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

a) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'**occuper personnellement** le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

b) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'**exécution de certains travaux**. Le congé doit indiquer le

motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une **indemnité** correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à **tout moment** partir, pour autant qu'il notifie un **congé de trois mois** au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii, 1.), le preneur peut donner un contre-préavis d'**1 mois**, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

C. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

D. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b).

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à **la fin de chaque triennat**. Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : **entre le 9^e et le 6^e mois** précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;

b) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est **toujours autorisée** dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière **forfaitaire** (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges **n'ont pas été fixés de manière forfaitaire**, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le **bailleur** est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le **preneur** est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une **date certaine** antérieure à l'aliénation. Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine. Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Si le bail **n'a pas de date certaine** antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent :

- a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité;
- b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits du bailleur principal mais dispose dans certains cas d'une plus grande flexibilité quant aux facultés de congé.

10) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

Par l'aide juridique de première ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée sous la forme de renseignements pratiques, d'information juridique, d'un premier avis juridique ou d'un renvoi vers une instance ou une organisation spécialisée. L'aide juridique de première ligne est accessible à tous et est notamment accordée par des avocats lors des permanences organisées dans les **maisons de justice** et les palais de justice. L'aide juridique de première ligne accordée par les avocats est gratuite pour les personnes dont les revenus sont insuffisants.

Aide juridique de deuxième ligne (pro Deo)

Par aide juridique de deuxième ligne, il convient d'entendre l'aide juridique accordée par un avocat sous la forme d'un avis circonstancié ou l'aide juridique dans le cadre d'une procédure ou d'un procès. Pour l'aide juridique de deuxième ligne, seules les personnes qui ont des revenus insuffisants entrent en ligne de compte. L'intéressé adresse sa demande d'obtention de l'aide de deuxième ligne au **bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats**. Pour de plus amples informations concernant l'aide juridique, vous pouvez vous adresser à une maison de justice ou au bureau d'aide juridique de l'Ordre des avocats.

B. Assistance judiciaire

Si l'aide juridique de deuxième ligne concerne les frais relatifs à l'assistance dispensée par un avocat, l'assistance judiciaire porte sur les « frais de justice ». Pour les litiges qui sont de la compétence du juge de paix, tels les litiges en matière de location de biens immobiliers, la demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà saisi de l'affaire.

Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du 14/08/2017
conclu :

Entre

ci-après dénommés "**Bailleur**", et

ci-après dénommés "**Locataire**"

pour la location de l'appartement située (*code postal, localité, adresse, n°*) :
Clos des Dosges, rue de la Gendarmerie 33/6, 4141 Louveigné

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

EXIGENCES ELEMENTAIRES DE SECURITE, DE SALUBRITE ET D'HABITABILITE

Le propriétaire doit veiller à ce que le logement réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. L'arrêté royal du 8 juillet 1997 a défini concrètement ces exigences. Le respect de ces exigences s'apprécie au moment de la prise en location du logement. Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales, le locataire a le choix soit de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts éventuels, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l'attente de l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

ARRÊTÉ ROYAL DU 8 JUILLET 1997 FIXANT LES EXIGENCES ÉLÉMENTAIRES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté on entend par :

logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur;

pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Art. 2. Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative.

Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Art. 3. Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Art. 4. Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Art. 5. Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel. Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12 de la surface de plancher de

cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Art. 6. Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes.

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Art. 7. Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

Art. 8. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**Cette annexe légale obligatoire est jointe au contrat de bail du 14... 08... / 2017
conclu :**

Entre

ci-après dénommés "**Bailleur**", et

ci-après dénommés "**Locataire**"

pour la location de l'appartement située (*code postal, localité, adresse, n°*) :
Clos des Dosges, rue de la Gendarmerie 33/6, 4141 Louveigné

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

=====

La vie en copropriété exige le respect de certaines règles élémentaires garantissant à chacun une vie paisible et de bon voisinage.

Nous recommandons instamment le présent règlement à l'attention de chaque occupant.

Il est arrêté entre tous les propriétaires un règlement d'ordre intérieur, qui n'appartient pas au statut réel de la résidence, mais qui traite de sa jouissance et qui est propre à la vie en commun. Il est obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et ne peut être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux tiers des voix.

1.- ENTRETIEN ET ASPECT

Les travaux de peinture, rénovation, entretien ou réparation relatifs aux façades, y compris portes, châssis, garde-corps, portes de garages, ... devront être faits en commun par un entrepreneur et aux époques choisies par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Si des travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de la résidence ne sont pas effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la résidence conserve son aspect de soin et de bon entretien, ils seront réalisés à la diligence du syndic sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix et aux frais exclusifs du propriétaire concerné.

D'autre part, aucun dépôt d'objet qui serait de nature à altérer l'harmonie de la résidence ne sera admis aux fenêtres, portes vitrées, terrasses, balcons ou autres parties privatives visibles, de même que dans les parties de jardin à usage privatif.

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription, pancarte ou enseigne ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, ni aux accès de la propriété ou encore ailleurs, si ce n'est une petite plaque sur la porte d'entrée de chaque appartement (ou à côté de celle-ci), indiquant le nom de la personne qui l'occupe.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement y exercerait une profession ou y installerait le siège d'une personne morale, une simple plaque de trente centimètres sur vingt centimètres sera tolérée à l'entrée de la résidence pour indiquer la profession exercée ou la dénomination de la société qui y a son siège.

2.- JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

a) Parties communes en général

Les parties communes et notamment les entrées, paliers, couloirs et cages d'escaliers, le jardin et la voie d'accès, devront être maintenus libres de toute entrave en tout temps. Rien ne pourra y être entreposé. Il ne pourra y être effectué de travail ménager ou autre ni aucune activité.

Le respect des règles relatives à la jouissance des parties communes est soumis à l'appréciation du syndic, dont les décisions seront le cas échéant examinées par l'assemblée générale à suivre.

b) Jardin commun - aire de jeu - zone à jouissance privative

Aucun appareil sonore ou appareil à moteur ne pourra être utilisé dans le jardin, celui-ci étant réservé exclusivement à un usage de promenade ou de repos, à l'exclusion de toute autre utilisation telle que jeux, travaux, repas, réunions.... Cependant, la zone reprise au plan d'implantation sous le libellé "aire de jeu" pourra être utilisée dans le respect de la tranquillité du complexe et suivant des prescriptions qui seront déterminées par l'Assemblée générale.

En tout état de cause, le jardin ne pourra être utilisé que dans le respect de la quiétude de la résidence et de ses occupants. Aucun objet ne pourra y être déposé ou entreposé.

Enfin, sur une profondeur de quatre mètres à partir du mur extérieur de chaque appartement du rez-de-chaussée, la jouissance du jardin sera réservée exclusivement au propriétaire ou à l'occupant de l'appartement concerné. Ces zones à jouissance privative sont reprises au plan d'implantation. Toutes les autres règles ci-dessus énoncées restent d'application pour ces parties de jardin, qui restent des parties communes de même nature que le reste du jardin, qui seront entretenues par la copropriété et qui ne pourront être clôturées. Cependant, ces zones seront séparées entre elles (mais pas du reste du jardin) par une haie dont le placement, le choix de l'espèce et l'entretien relèveront de la copropriété.

c) Emplacements de parcage communs

Les emplacements de parcage extérieurs ne pourront être utilisés que pour le parcage des véhicules des occupants de l'immeuble ou de leurs visiteurs. Aucun autre objet ne pourra s'y trouver et aucun travail ne pourra y être effectué. De même, aucun véhicule ne pourra y être laissé de manière permanente. Le parcage des voitures est autorisé sur la route principale le

long de la propriété. Il est conseillé aux occupants dans la mesure du possible d'utiliser leur garage afin d'alléger l'occupation des parkings extérieurs. Il est strictement interdit de bloquer les entrées de garages et les aires de manœuvre ainsi que l'accès au porche (recommandation expresse du service Régional d'incendie).

La surface reprise au plan d'implantation sous le terme "voie d'accès garages" devra toujours rester entièrement libre de toute entrave. Aucun objet ou véhicule ne pourra s'y trouver et aucune activité ne pourra y être exercée. Il en va de même de l'espace situé à l'intérieur de la résidence.

d) Locaux de rangement communs

Les locaux de rangement communs ne pourront en aucun cas être utilisés par les propriétaires de lots ou leurs occupants individuellement, mais seront uniquement affectés à l'usage de la copropriété ou au rangement d'objets dépendant de la copropriété suivant les décisions du syndic, à confirmer si nécessaire par une décision de l'assemblée générale.

3.- ANIMAUX

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir d'animaux dans le complexe, sauf autorisation expresse, spéciale et préalable de l'assemblée générale. Cette autorisation pourrait être retirée avec effet immédiat par le syndic en cas de trouble causé par l'animal. Cette question ferait ensuite l'objet d'une délibération et d'une décision de l'assemblée générale qui suivra.

La non-observance du règlement de copropriété donnera lieu à l'application d'une amende légale.

4.- MORALITE - TRANQUILLITE

Les Copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants de la résidence, devront toujours habiter et jouir de leur bien en "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. A cet égard, ils devront atténuer tout bruit dans la plus grande mesure possible.

Aucun moteur ne pourra être installé dans une partie privative, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

En cas d'utilisation d'un chauffage d'appoint, celui-ci ne pourra être alimenté au mazout.

L'utilisation de tout appareil sonore aux fenêtres, terrasses ou balcons ou sur les dégagements aux alentours de l'immeuble est interdite.

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs complémentaires de protection extérieure après agréation de leur modèle par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur de l'immeuble et au moyen d'un dispositif de levage adéquat. Toutes dégradations qui seraient commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements seraient supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture

justificative. En cas d'impossibilité absolue, l'emménagement ou le déménagement pourra se réaliser par l'intérieur de l'immeuble, le principe ci-dessus restant d'application en ce qui concerne les dégradations éventuellement causées à l'immeuble.

Avant et après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé pour constater l'état des lieux.

5.- BAUX

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter les lieux en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de la résidence, dont ils reconnaitront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, dans un délai de 3 mois après la notification de la constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

6.- JOUISSANCE DES LOTS PRIVATIFS

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leur personnel et uniquement à l'usage d'habitation, à l'exclusion de l'exercice de toute profession commerciale ou non.

L'exercice d'une profession ou l'installation du siège d'une personne morale seront cependant autorisés dans la résidence à condition qu'ils n'entraînent pas de visite de clients, fournisseurs ou toutes autres personnes, sauf à titre occasionnel. En cas d'abus ou de nuisance causés par l'exercice d'une profession ou l'installation du siège d'une personne morale dans la résidence, le syndic pourra retirer l'autorisation avec effet immédiat, la question faisant ensuite l'objet d'une délibération et d'une décision de l'assemblée générale qui suivra.

Il ne pourra être établi dans la résidence aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les terrasses et balcons pourront être garnis uniquement d'un mobilier de jardin et jardinières fleuries correspondant avec le style de la Résidence, à l'exclusion de tout autre objet. Le stockage des sacs et déchets ménagers est strictement interdit sur les balcons et paliers d'étages.

Aucun appareil sonore ou appareil à moteur ne pourra être utilisé sur les balcons et terrasses. L'usage de ces terrasses et balcons devra se faire dans le respect de la quiétude et du style de la Résidence ainsi que des autres occupants, le tout à apprécier par le syndic, dont les décisions seront, le cas échéant, examinées par l'Assemblée générale à suivre.

7.- PROPRIETE ET JOUISSANCE DES GARAGES ET CAVES

Les caves ne pourront être vendues séparément des appartements auxquels elles sont attachées et dont elles font partie intégrante. Elles ne pourront être louées à des personnes extérieures à la Résidence.

Les garages constituent des lots privatifs bien distincts mais ne pourront être vendus ni loués à des personnes extérieures à la Résidence.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves et garages il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les propriétaires de véhicules ne pourront détenir dans les caves ou garages d'autre combustible que celui se trouvant dans le réservoir de leur véhicule. Ils ne pourront faire fonctionner bruyamment le moteur de leur véhicule ni le laisser répandre de la fumée et de l'huile. Il est défendu de faire fonctionner les avertisseurs sonores.

8.- CHARGES COMMUNES

Les charges communes relatives à la Résidence sont supportées par tous les propriétaires de lots à concurrence de leurs millièmes. Le fait que le propriétaire d'un lot ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans toutes les charges communes.

Dans le cas où il serait établi que par son fait personnel un propriétaire ou un occupant a augmenté les charges communes, il devrait dans la mesure de cette augmentation, supporter le coût de ces charges.

9.- EVACUATION DES DECHETS MENAGERS

L'évacuation de tous les déchets ménagers, PMC, journaux et fond de grenier sont gérés par les occupants. Il est impératif de respecter les consignes édictées pour le triage des divers déchets ménagers selon les directives d'INTRADEL.

Les occupants, disposent d'un parcage extérieur pour entreposer leur conteneurs ; ils doivent se charger personnellement de leur évacuation sur la chaussée la veille du jour indiqué par les services d'INTRADEL, à savoir : ***tous les lundis matins : conteneurs verts et noirs.***

Il est formellement interdit de stocker les conteneurs sur les terrasses ou dans les appartements afin d'éviter de leur manipulation dans les cages d'escaliers. Leur entretien rigoureux est indispensable.

En ce qui concerne les PMC, journaux et fonds de grenier, ils doivent obligatoirement être stockés dans les caves privées et déposés sur la chaussée la veille du jour prévu pour l'enlèvement, soit :

- ***1er et 3e vendredi du mois : sacs bleus (PMC)***
- ***Le 4e vendredi du mois : les papiers et cartons***
- ***Le 1er jeudi du mois : les fonds de grenier et encombrants.***

Quant aux bouteilles et flacons en verre, chacun doit les déposer dans les conteneurs prévus à cet effet, dans le village de Louveigné.

L'utilisation de l'eau des communs n'est pas autorisée à des fins privées.

D'autre part, l'utilisation de savons liquides est recommandée pour la lessive afin d'éviter des encombrements de canalisations et bouchage d'égouts. Les graisses, fritures, lingettes de toilette et de nettoyage, langes, serviettes, etc. ne peuvent en aucun cas être évacuées dans les canalisations (WC, cuisine, etc.).

10.- DEMENAGEMENTS

Les propriétaires sont tenus d'effectuer un état des lieux des parties communes, éventuellement en présence du Syndic, lors des départs et arrivées de locataires afin d'éviter des dégradations de peinture et autres.

Par décision de l'Assemblée générale du 16.04.05, une indemnité de déménagement et une indemnité d'emménagement est payable par le locataire tant sortant qu'entrant. Cette indemnité est portée à **100,00€** (depuis l'A.G. du 15.06.13). De plus, une caution de **250,00 €** sera réclamée au propriétaire dès l'annonce du départ de son locataire et lui sera restituée lorsque l'appartement sera reloué, déduction faite des éventuelles dégradations. Il est instamment recommandé aux intéressés de prendre toutes précautions d'usage pour le respect des parties communes.

11.- DIVERS

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Pour la sécurité de tous les occupants, chacun doit veiller à la fermeture de tous les accès de la Résidence.

Tous les occupants sont tenus de veiller au maintien de la propreté des communs, des murs extérieurs et des abords de la Résidence. Il est strictement défendu, par exemple, de secouer les paillassons sur les murs extérieurs.

Tous les occupants sont invités à avertir le Syndic ou le Conseil de Gérance de toute déficience qu'ils pourraient constater dans les parties communes et notamment en ce qui concerne la détection placée à l'entrée du porche lorsque par fonctionnement lumineux et sonore, elle signale une panne de la pompe immergée.

Merci de votre attention

=====

Cette annexe légale est jointe au contrat de bail du ...14 / ..08 / ...2017 conclu :

Entre

ci-après dénommés "**Bailleur**", et

ci-après dénommés "**Locataire**"

pour la location de l'appartement située (*code postal, localité, adresse, n°*) :
Clos des Dosges, rue de la Gendarmerie 33/6, 4141 Louveigné

Pour réception,

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

« Quelques infos pratiques » :

- L'adresse de l'immeuble :

Le Clos des Doges , rue de la Gendarmerie **33/6**, 4141 Louveigné

- Le loyer :

Versement du loyer de **595 euros/mois** :

- Acompte pour le chauffage et l'eau chaude :

Versement de **100 euros/mois** :

(et décompte généralement vers le mois de mars / avril)

- Lors de chaque emménagement et déménagement :

Versement de **40 euros** au Clos des Doges (avec la référence : appartement n°6 / votre nom) sur le compte

- « coordonnées » du syndic de l'immeuble :

Mm Vintens : 087/772958 087/773709
VMA IMMO
Rue des Ecomines, 41 - 4900 SPA
www.vma-immo.be
087/77.37.09

- Propriétaires

Merci et bonne journée

CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE

Objet de la garantie locative : Blocage de somme sur un livret ouvert auprès de Crelan au nom du locataire au titre de garantie de ses obligations locatives à l'égard du bailleur. La garantie sera bloquée sur le livret avant signature au nom de Crelan. Elle ne sera libérée qu'après accord écrit du bailleur et du locataire ou sur présentation d'une copie conforme d'une décision de justice ordonnant expressément la libération.

Locataire(s) :

Adresse actuelle: Rue + n° R. Gendarmerie n° 33/12
Code postal + localité: 4141 LOUVEIGNE

Nom Prénom

Date de naissance :

Adresse actuelle: Rue + n°

Code postal + localité:

Bailleur(s) :

En cas de transfert de propriété du bien loué, les droits du bailleur sur la garantie locative, seront transférés au nouveau propriétaire sur simple production par celui-ci de son titre de propriété. **3**

Bien immobilier loué : Adresse: Rue + n° Clos des Dosses Rue de la Gendarm
Code postal + localité: 4141 LOUVEIGNE
A partir du: 01/09/2017

Livret bloqué : ouvert ouvert au nom du locataire.

Montant en capital de la garantie : 1190,00 EUR

La convention de garantie locative n'aura d'effet qu'à partir de la date du versement effectif de la somme susmentionnée, de sorte que, envers les bailleurs, la garantie locative ne sera prise que par signature de la présente convention par toutes les parties.

Affectation du bien à la résidence principale du locataire :

oui / non (cocher la mention utile). Les intérêts sur la somme bloquée sur le livret seront calculés chaque année au 31/12 et ajoutés au capital bloqué si le bien est affecté à la résidence principale du locataire (art. 10 de la loi du 20/02/1991). Dans le cas contraire, le locataire pourra en disposer.

Signature du(des) bailleur(s)

Signature du(des) locataire(s)

Cachet et signature de l'agent pour authentification des renseignements communiqués, certification de la constitution de la garantie, et engagement au nom de Crelan.

Crelan
1553 Agence Beaufays
Voie de l'Air Pur 275
4052 Beaufays
Tél. (+32) 4337151

Expéditeur (bailleur) :

Theux, 19/10/2023

Destinataires (locataires) :

Madame,

Concernant l'appartement situé rue de la Gendarmerie, 33/6, 4141 Louveigné,

Nous nous référons au bail signé entre nous le 14/08/2017 ayant pris effet le 01/09/2017 au loyer mensuel de base, hors charges, de **595€/mois** à propos du bien immeuble susmentionné.

Comme vous le savez, ce loyer initial convenu est indexable annuellement.

Depuis la signature du bail, ce sera la première augmentation.

Après concertation, nous trouvons raisonnable de n'appliquer qu'une partie de l'indexation prévue pour la date d'anniversaire 2022.

Ainsi nous vous proposons de vous acquitter d'un loyer s'élevant à **680€/mois** dès ce mois de novembre 2023.

Merci donc, en conséquence, d'adapter vos virements et/ou votre ordre bancaire de versement permanent.

Vous trouverez le détail du calcul effectué, ci-dessous.

Si vous avez déjà versé l'ancien montant du mois en cours, merci de nous virer séparément la différence due.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments distingués.

PS : Par courtoisie, nous vous adressons la présente par courrier simple. À défaut d'adaptation de vos virements, nous serons contraints de vous adresser copie de la présente par voie recommandée, ce qui ne manquera pas de générer des frais inutiles.

Calcul détaillé (indices de référence utilisés en base 2013 =100)

$(595 \text{ € (loyer de base)} * 123.68 \text{ (nouvel indice)}) / 105.63 \text{ (indice de départ)} = 696,67 \text{ €}$

que nous avons décidé de ramener à **680€/mois**

Source du calcul : <https://www.pim.be/calculs-automatiques/calculateur-loyer-indexe/>

Fait à Theux, 8/09/2023

Objet : Concerne la vente de l'appartement situé au Clos des Dosges, rue de la Gendarmerie 33/6, 4141 Louveigné

Bonjour

Nous, soussignés _____, propriétaire du logement situé au Clos des Dosges, rue de la Gendarmerie 33/6, 4141 Louveigné, vous informons que nous désirons vendre l'appartement que vous louez actuellement.

D'après nos renseignements, et au vu du bail que nous avons signé, l'acheteur devra reprendre le contrat de bail en état.

Cependant, une fois l'acte authentique de vente signé, l'acheteur aura la possibilité, s'il désire occuper personnellement le bien, de vous envoyer un renon pour occupation personnelle, tout en respectant un préavis de 6 mois.

Afin de faciliter la vente de l'appartement, nous reviendrons vers vous, afin de disposer quelques affiches de vente aux fenêtres de l'appartement, et conviendrons, ensemble, des créneaux accordés pour les visites du bien.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et sommes à votre disposition pour répondre à vos questions.

Veillez recevoir, _____, nos salutations respectueuses.

4