

1004/2013

CONTRAT DE BAIL



2013 1014 0000 3248 894

Le contrat a été enregistré: - 23 rôle(s) - 0 renvoi(s)

au bureau: 337 - HUY I

le: 11/10/2013

registre 62SP *livre:* 029 *folio:* 033 *case:* 1004

Reçu:

- droit d'enregistrement:Gratuit

Bailleur:

Preneur:

Code postal et commune: 4520 Bas-oha

Rue: Rue Charles Bormans(BO)

N° 57

Si vous avez besoin d'une copie signée officiellement de ce contrat, veuillez vous adresser au bureau d'enregistrement compétent:

Adresse : Rue du Marché 18 , 4500 Huy

Tel : 0257/795 00

Fax : 0257/978 31

e-mail : bur.enr.huy1@minfin.fed.be

1 1 0 0 0 0 1 1 1 0 0 0 0 3 2 4 8 8 9 4

1004/2013 SP 1

140324.11039.00141

<p>Bail privé pour résidence principale</p>

Bien	<i>Maison 4 chambres, située rue Charles Bormans 57 à 4520 Bas – Oha</i>
-------------	--------------------------------------------------------------------------

Propriétaire	<p>[Redacted]</p> <p><u>N°national:</u> [Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p><u>N°national :</u> [Redacted]</p>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Locataire	<p>[Redacted]</p> <p><u>Numéro national :</u> [Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p><u>Numéro national :</u> [Redacted]</p>
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entre les soussignés :

Dénotné «le bailleur »
et

dénotné " le preneur ", s'engageant solidairement et indivisiblement.

En cas de modification de son état civil (Mariage, cohabitation légale, décès, association, ...), le preneur s'engage à en avertir le bailleur par lettre recommandée dans le mois qui suit cette modification.

Il a été convenu ce qui suit :

Art. 01 *Objet*

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur qui accepte :

Une maison 4 chambres avec jardin située à 4520 Bas-Oha, rue Charles Bormans 57

Description du bien loué : (voir état des lieux en annexe) le bien loué est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences

élémentaires de sécurité, de salubrité, et d'habitabilité.

Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1. 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^{ème} 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.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et sa famille. Le preneur et le bailleur confirment que l'immeuble loué ne peut être habité que par :

Personnes maximum 6 personnes

, limite qui ne peut en aucun cas être dépassée.

Art. 02 *Durée - Bail de courte durée (inférieur à 3 ans)*

Ce bail de courte durée n'est en aucun cas résiliable anticipativement, tant par le preneur que par le bailleur.

Le bail est consenti pour un terme de 1 an prenant cours le 5 aout 2013.

A défaut d'un congé de trois mois notifié, par envoi recommandé, plus de trois mois avant l'expiration du présent contrat, par l'une ou l'autre partie, le bail sera reconduit pour une période de *2 ans* aux mêmes conditions.

Au terme de la 3^{ème} année, à défaut d'un congé de trois mois notifié, par envoi recommandé, plus de trois mois avant l'expiration du terme reconduit, ce bail sera présumé avoir été conclu dès l'origine pour une période de neuf ans.

Résiliation aux torts du preneur

En cas de manquement à l'une des dispositions du contrat de bail par le preneur, le bailleur peut exiger la résiliation du contrat de bail avec des dommages et intérêts.

Si le contrat de bail est résilié aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconque, provenant ou à provenir de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à son échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer trimestriel, et, pour la même période, de sa quote-part des charges (lesquelles restent inchangées nonobstant son départ des lieux) sans préjudice à tous autres dommages et intérêts.

En aucun cas, le dédommagement ne pourra servir de couverture pour d'éventuels dégâts locatifs.

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.

ANNEXE A L'ARRETE ROYAL DU 4 MAI 2007 PRIS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 11bis, DU LIVRE III, TITRE VIII, CHAPITRE II, SECTION II, DU CODE CIVIL

BAUX A LOYER RELATIFS AUX LOGEMENTS SITUES EN REGION WALLONNE

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 au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. 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.

ii. 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.

1) 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, soeurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) 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).

3) 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 :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) 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. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

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 :

- 1) 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;
- 2) 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

i. 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. Une contribution modeste peut être demandée aux autres personnes.

ii. 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

Art. 03 Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de :

900 que le preneur est tenu de payer régulièrement par domiciliation de manière à créditer le bailleur avant le sixième jour de chaque mois, jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte

Tout montant dû par le preneur et non payé dans les 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

En outre les frais de dossier seront également demandés à raison de 12,50€ par courrier.

Art. 04 Indexation du loyer

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

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

Nouveau loyer = loyer de base x le nouvel indice
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.

Le bailleur se réserve le droit de demander l'augmentation du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent chaque échéance triennale s'il juge que la valeur du bien loué ou les charges y afférentes ont augmenté.

Le loyer révisé sera d'application au premier jour du triennat suivant.

Si les parties ne parviennent pas à un accord sur l'augmentation du loyer, le juge de paix compétent en décidera en toute équité.

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 de : juillet 2013.

Art. 05 Charges communes de l'immeuble

- a) Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur. Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment, sans que cette énumération soit limitative : le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble, et des installations et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau chaude, les ouvre-portes, parlophones, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées. Le coût d'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage. Les émoluments, salaires, charges sociales et assurances de concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

L'utilisation de l'installation hydraulique d'eau non potable fera l'objet d'une redevance au mètre cube consommé. Le prix sera égal à 50 % du coût hors TVA facturé par la SWDE. La société procédera aux divers relevés et au calcul de répartition des frais une fois l'an à date fixe.

Dans le cas où le locataire quitte l'appartement en cours d'année, la société procédera à un relevé supplémentaire aux frais du locataire. Toutefois, le calcul de quote-part de charges du locataire sortant ne pourra se réaliser qu'à la date habituelle, en même temps que les autres locataires. Par conséquent, la provision pour charges et/ou la garantie locative déposée par le locataire ne pourra faire l'objet d'un décompte qu'à cette date.

- b) Sont à charge du bailleur les travaux de gros œuvre et les grosses réparations.
- c) Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée, et le trottoir). Pour les propriétés ou partie de propriétés, le preneur entretiendra les pelouses, haies, et autres plantations diverses en bon père de famille. À défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur. S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour certains services collectifs, le preneur paiera une quote-part forfaitaire des dépenses totales de ces services.
- d) Le preneur participe pour 50 % au paiement de l'assurance globale ou des assurances ci-après : Incendies, dégâts des eaux et couvertures annexes (pour autant qu'il s'agisse d'une police avec abandon de recours contre le locataire). Responsabilité civile immeuble. Bris de vitres des parties communes.

Le locataire déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le propriétaire du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Art. 06 Charges particulières du bien

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs 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.

En outre, le preneur réglera de même directement aux régies avec ses relevés les majorations de garanties éventuellement réclamées.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées après règlement des derniers relevés le concernant.

Art. 07 Impôts

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du preneur.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5,6, et 7.

Art. 08 Provisions pour charges

Pour les charges mentionnées aux art.5, 6 et 7 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes :

Aucunes charges communes

Art. 09 Garantie

Le preneur devra garnir le bien loué de meubles ayant une valeur au moins égale à une année de loyer.

- a) **Objet** : Le preneur affecte une somme de :
b)

1800 euros correspondant à 2 mois de loyer bloqué auprès de

- c) 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 aura été constatée par le bailleur. La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur aux paiements de loyers et de charges.

- d) **Mode de constitution** : Compte bloqué. Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales sur un compte auprès de la banque
- e) Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de trois mois de loyer.
- f) **Indexation** : À l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à deux mois du loyer dû au moment de cette adaptation.
- g) **Gage** : Si à la signature du bail, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie, il remettra au bailleur le montant de la caution en espèces ou par chèque sous réserve d'encaissement à titre de gage qui, contre production de cette preuve ou constitution du dépôt, lui sera restituée. - un reçu sera annexé à la présente.
- h) **Délivrance des lieux loués** : L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

Art. 10 Assurance.

- a) 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 l'entrée en jouissance la preuve de cette assurance.
- b) Si le bien est couvert par une assurance propriétaire avec abandon de recours en faveur du preneur, le preneur paiera, avec sa provision pour charges, sa quote-part assurance.

Art. 11 Accidents, responsabilités, réparations et entretien.

L'entretien et le nettoyage régulier du bien, « en bon père de famille »

Le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, la preuve écrite de ces entretiens par une société agréée sera fournie annuellement au bailleur.

Le bon entretien 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 sonnerie.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation 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 pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

Sont à charge du preneur

(Liste non limitative)

Antennes	sauf si elles sont communes à l'immeuble
Arbres et haies	taille régulière.
Ascenseur	Entretien
Balcons	réparations peu importantes et entretien
Boiserie	Entretien
Carrelages	remplacement de quelques dalles cassées
Cave	vidage et nettoyage lors du départ
Châssis	réparation des dommages peu importants, nettoyage, entretien des serrures et charnières
Chauffage central	nettoyage et entretien minimum une fois par an, purge des radiateurs envoi de la preuve de l'entretien au propriétaire.
Cheminées et manteaux de cheminées	entretien.
Clôtures	réparation des dommages peu importants, entretien
Conduits de cheminées	ramonage
Déménagements	réparation des dommages causés par les déménageurs
Égouts / évacuations	éviter les obstructions
Électricité	réparation de dommages peu importants, entretien, remplacement des interrupteurs et prises de courant .
Escalier	entretien
Évier	entretien et débouchage

Foyer	réparation et entretien
Gouttières	entretien pour éviter les obstructions et nettoyage des gouttières facilement accessibles
Grillages	entretien des serrures, rails, axes, etc.,
Haies	Entretien, tailles et remplacement si nécessaire
Installation de gaz	entretien des brûleurs et des robinets.
Boiler	Entretien 1 x par an et envoi de la preuve
Jardin/pâtures/boxes	entretien régulier
Linoléum	déchirures, éraflures, traces de meubles lourds, etc.,
Marbres	Entretien
Parquets et planchers	entretien, traces d'objets lourds, etc.,
Plafonds	lavage, colmatage des trous des clous et crampons retirés.
Plâtrages	travaux à moins d'un mètre de hauteur, dommages résultant de forages, etc., enlever les clous et crampons, colmatage et retouche de la peinture.
Portes	réparations des dommages dus au placement de petits verrous, etc., graissage des serrures et charnières, entretien des clenches et des boutons de porte.
Sanitaires, conduites d'eau, etc.,	vider les conduites en cas de gel, entretien des baignoires, lavabos, etc., réparation des fuites, remplacement des joints de robinets, enlever les dépôts de calcaire, éviter les obstructions, effectuer les débouchages nécessaires.
Sonnette	entretien et remplacement
Tapis	entretien
Trottoirs	nettoyage
Tuyaux de décharge	entretien pour éviter les obstructions
Vermine	Décontamination
Vitrages	Tous les vitrages cassés ou vendus quelle qu'en soit la cause.
Volets roulants	remplacement des lanières, utilisation régulière pour garantir le bon fonctionnement, graissage, entretiens.

Sont également à charge du preneur, les réparations locatives et 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

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, 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 de quarante jours.

- c) Le bailleur ne sera pas responsable des incon vénients 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 du mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.
- d) Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté

Sont à charge du Bailleur :

Les travaux touchants à la structure, les grosses réparations, les remplacements d'organes ou d'appareils vétustes.

(Liste non limitative)

Antennes	réparations, entretien si elles sont communes (utilisées par plusieurs locataires)
Ascenseur	réparations
Balcons	réparations importantes dues à la vétusté
Carrelages	réparation des dommages importants
Cave	réparations
Châssis	réparation des dommages importants et entretien extérieur
Chauffage central	réparation et remplacement du système sauf faute grave du preneur
Cheminées	réparations et remplacement
Citernes	réparations, entretien et nettoyage.
Clôtures	réparation ou remplacement suite à des dommages importants dus à la vétusté
Égouts et évacuations	réparations
Électricité	réparations ou remplacement des lignes usées
Escalier	réparations et usure

Évier	réparations et remplacement
Façades	Entretien et réparation des façades sauf dégradations dues au preneur
Gouttières et corniches	réparations, remplacement dû à la vétusté.
Grillages	entretiens importants et remplacement des barres
Installation du gaz	entretien et réparations des conduites
Installation du gaz.	entretien et réparations des conduites
Linoléum	usure normale (7 ans)et remplacement
Parquets et planchers	réparations et usure résultant d'un usage normal
Peintures extérieures	Toutes
Peintures intérieures	portes, fenêtres suite à une usure normale
Plafonds	rénovations et réparations en cas de fissures ou d'usure
Plâtrages	usures, travaux à plus d'un mètre, infiltration le long des toitures
Portes	réparations et remplacement par suite d'usure ou de vé
Sanitaires et conduites d'eau	usure, remplacement des tuyaux et robinets.
Sols	réparations importantes suite à une usure ou à des mouvements de terrain
Trottoirs	réparations
Tuyaux de décharge	réparations et remplacement
Volets roulants	réparations ou remplacement

Le propriétaire se réserve le droit de visiter une fois par an le bien en ayant préalablement averti le locataire.

Art. 12 Modification des lieux loués

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur. Celles-ci sont exécutées sous l'entière responsabilité du preneur.

Art. 13 État des lieux d'entrée et de sortie **Entrée**

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que l'état du bien

correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux détaillé sera réalisé entre le parties.

Il sera daté et signé par les 2 parties et annexé au bail.

Sortie

Pour l'état des lieux de sortie, au plus tard 30 jours avant la fin du bail, les parties visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clés.

Les parties relèveront les index de tous les compteurs, détermineront les dégâts éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution et/ou chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

Art. 14 Destination des lieux

Le preneur déclare louer le bien à usage exclusif de résidence principale.

Le preneur ne peut affecter l'immeuble qu'à sa résidence privée et à celle de sa famille. Toute affectation professionnelle est exclue, de même que la déduction fiscale du loyer, sous quelque forme que ce soit. Toute modification de la destination des lieux loués, à laquelle le bailleur n'aura pas donné préalablement son accord écrit, est strictement interdite et sera considérée comme un motif grave pouvant entraîner la résiliation immédiate du bail aux torts du preneur. Quoi qu'il en soit, le preneur devra rembourser au bailleur tout supplément d'impôt qui lui aura été porté en compte suite au changement de destination apporté par le preneur et aux frais qu'il a fiscalement déduits, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ni être affecté, partiellement ou en totalité, à l'exercice d'une activité professionnelle.

Art. 15 Élection de domicile - État civil

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué, tant pour la durée de la location, que pour toutes les conséquences découlant du bail par la suite, à moins que, lors de son départ, il signifie au bailleur, par lettre recommandée, une nouvelle élection de domicile, qui sera obligatoirement en Belgique, accompagnée d'un extrait du registre de la population.

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 des 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.

Les preneurs sont tenus solidairement et indivisiblement dans tous les droits et obligations

du bail et l'un à défaut de l'autre.

Art. 16 *Affichage et visite*

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 semaine et trois heures consécutives par jour 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. 17 *Règlement - Jouissance - Animaux*

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. 18 *Enregistrement - Obligations solidaires*

Le bailleur 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 ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Art. 19 *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. 20 *État des lieux*

En annexe

Art. 21 *Règlement d'ordre intérieur général en annexe du ROI de l'immeuble.*

- Aucune dérogation à ce règlement ne peut être acquise sauf accord écrit et signé de la propriétaire.
- L'immeuble est destiné à servir de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à usage de bureaux ou locaux commerciaux ou atelier, lesquels comportent un mouvement de public dans l'immeuble.
- Les résidences ne peuvent être occupées que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Elles ne pourront être occupées que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, ou qui serait contraire à la morale.
- Leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci, bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».
- Tout acte des locataires qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.
- Intérieur des habitations

Il ne pourra jamais être toléré dans les appartements :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- aucun dépôt de marchandises ;
- aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables ou insalubres ;
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- aucun moteur autre que ceux destinés à l'usage ménager ;

ces exemples sont donnés à titre indicatif.

- L'usage de foyer(s) à pétrole ou de tout type de foyer à combustible liquide ou gazeux, autres que ceux raccordés à une cheminée ou aération est strictement interdit.

- Aucune modification, même légère ne pourra se faire sans autorisation préalable écrite.
- Le forage ou le clouage est strictement interdit, dans les carrelages de sol et de mur, dans les poutres, les pierres et briques apparentes.
- La peinture ou le tapissage des portes, murs de briques ou pierres apparentes est strictement interdit.
- La peinture sans tapissage de base des murs intérieurs n'est autorisée que pour les tons clairs. En cas de non-respect, le locataire devra remettre les murs dans leur état de blancheur de base avant de quitter les lieux.
- Il incombe au locataire de veiller à une humidification correcte des pièces chauffées afin de protéger les boiseries et menuiseries intérieures.
- Les systèmes d'alarme agréés sont autorisés. Durant l'absence prolongée du locataire, le propriétaire se réserve le droit de neutraliser momentanément le système en cas de dysfonctionnement troublant. Pour ce faire, un plan de déconnexion sera déposé par le locataire chez le propriétaire.

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres ni sur les portes et murs extérieurs (sauf dérogation spéciale), ni dans les escaliers, vestibules, passages et dans les communs. Sont seules autorisées aux fenêtres les affichettes annonçant la vente ou la location du bien.

Bon voisinage.

- Les locataires, leur famille, leurs invites veilleront à gérer le bon voisinage en adoptant une attitude considérée au terme de la loi comme celle d'un « bon père de famille ».
- Toute nuisance par le bruit est considérée comme tapage nocturne des 23 h.
- S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations (ou les atténuant fortement) de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.
- L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.
- La publicité et l'affichage sur et dans les immeubles sont interdits.
- Un jeu de clés est conservé par le propriétaire en cas d'intervention d'urgence durant l'absence prolongée d'un locataire (Alarme, fuite d'eau, incendie...)

Afin de permettre une cohabitation agréable et harmonieuse, il est demandé d'éviter toute source ou cause de bruit de 22h à 8h.

La radio, la musique, la télévision, etc., peuvent fonctionner suivant les règles de police, sans jamais nuire à la quiétude des voisins.

Les appareils électriques produisant des parasites devront être munis de dispositifs de nature à les éliminer de façon à ne pas troubler la bonne réception des émissions radiophonique ou de télévision.

Animaux.

- Les animaux sont acceptés avec l'accord du propriétaire.
- Une autorisation écrite sera donnée (sous réserve d'acceptation) pour les animaux de compagnie et les animaux d'intérieur. Les chiens de garde ou d'attaque ainsi que les animaux réputés dangereux ne seront jamais autorisés. Les animaux de basse cour ne seront pas acceptés.
- Pour les animaux tolérés, les règles élémentaires contre la nuisance seront appliquées, tel que : propreté, bruit, surveillance.
- Les déjections des animaux seront régulièrement enlevées par les propriétaires de ces animaux

Art. 22 Dossier d'interventions ultérieures

Néant

Art. 23 Sécurité incendie.

Le preneur reconnaît que 2 détecteur(s) de fumée est (sont) installé(s) dans le logement donné en location.

Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer les détecteurs de fumée sans l'accord écrit préalable du bailleur.

Les détecteurs de fumée sont munis d'une batterie, le preneur s'interdit de faire u quelconque usage de ces batteries à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque les batteries sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement, par lettre recommandée à la poste.

Le bailleur remplacera les piles lorsque la durée de vie normale de celles-ci sera écoulée, sur base des indications du fabricant ou lorsque le preneur l'avertira par lettre recommandée à la poste qu'il y a lieu de le faire.

Le bailleur remplacera les détecteurs tous les dix ans ou suite à une défectuosité.

Dans le cas où un détecteur ou ses piles devront être remplacés en dehors des échéances prévues ci-dessus, et hormis les cas de force majeure ou de défectuosité de l'appareil ou de ses piles non imputable au locataire, ce dernier sera tenu de rembourser au bailleur les frais occasionnés par ces remplacements.

Conditions particulières :

- Installation d'un emplacement pour lave vaisselle sous réserve de possibilité avec la cuisine existante
- accès au bâtiment pour placer les nouveaux châssis, le preneur laissera l'accès au propriétaire afin de vérifier le bon placement de ceux-ci.
- le propriétaire autorise le preneur à peindre l'intérieur

*Le locataire reçoit les ...*2*...clés. porte d'entrée.

Destinations des exemplaires : Un pour le preneur
 Un pour le bailleur
 Un pour l'enregistrement

Les parties déclarent avoir reçu les explications voulues et avoir donné, en connaissance de cause, leur accord sur le présent contrat et déclarent qu'il correspond à la réalité.

Document de 23 pages fait en trois exemplaires à HUY le 5/8/2013

(Signature précédée de la mention " Lu et approuvé ").

Le bailleur

le preneur

146324.11839.88153

Procès-verbal d'état des lieux du 02 aout
2013



BAS-OHA, rue Charles Bormans 57

Etat des lieux du 02 Aout 2013

Concerne:

Maison 4 chambres avec garage, jardin, située 57 rue Charles Bormans à Bas - Oha.

Propriétaire

Hall d'entrée

1 sonnette extérieure (ne fonctionne pas) et 2 éclairages extérieurs (ne fonctionne pas)

Porte d'entrée en bois brun fenêtre avec croisillons (double porte), simple vitrage, munie de clenches, serrures et clés

Seuil en pierres

Sol : carrelage, dalles beige / brun, divers tailles, en bon état.

Plinthes en carrelage assorties

Murs: peinture blanche, neuve

Plafond : peinture blanche, neuve

Point lumineux : 1 au plafond, sans ampoule (juste câble électrique)

6 interrupteurs complets avec caches

2 prises électriques complètes avec cache

1 radiateur blanc avec vanne thermostatique tournant facilement

1 double porte intérieure en bois brun avec clenches, vitraux mauve, croisillons doré, clé

1 hall avec WC

1 porte manteau en bois brun muni de 5 crochets, 1 miroir, 1 étagère

Coin WC

1 porte en bois peint, peint en blanc, munie de clenches, serrures et clés

1 WC complet (éclat au pied du wc)

Sol : carrelage, dalles beige / brun, divers tailles, en bon état

Plinthes en carrelage assorties

Murs: peinture blanche, neuve

Plafond : peinture blanche, neuve

140324.31839.00154

Point lumineux : 1 au mur avec applique

1 interrupteur complet avec cache

1 porte papier en métal fixé

1 porte brosse

1 armoire en plastique jaune

1 lave- mains avec robinet

1 châssis en bois brun avec vitrage opaque

(Va être remplacé par un châssis double vitrage PVC)

Remarques:

- Eclat dans le vitrage de la porte d'entrée
- 1 trou de chaque côté de la porte d'entrée à mi-hauteur
- 1 prise « flottante » dans le hall
- 2 trous de chaque côté de la porte
- Eclat dans le radiateur
-



Sol : balatum imitation carrelage, gris, NEUF

Plinthes en bois brun

Murs: imitation crépis blanc.

Plafond peint en blanc.

Points lumineux : au plafond, 1 fils nus et ampoule

2 interrupteurs complets avec caches

5 prises électriques complètes avec caches

2 prises TV

1 fenêtre en BOIS brun, avec croisillons, simple vitrage, 1 fixe - 2 ouvrants,

1 volet manuel en PVC, lanières en bon état

2 portes fenêtres avec deux ouvrant, BOIS brun, avec croisillons, simple vitrage

2 volets manuels en BOIS, en bon état

2 X 1 appuie de fenêtre en marbre noir

1 fenêtre en BOIS brun, simple vitrage sans volet

Chauffage : 2 X 1 radiateur blanc avec vanne.

1 magnifique cheminée en briques avec dessus bois

1 porte intérieure en bois brun avec clenches, vitraux mauve, croisillons doré, clé



140324.11019.00055

Remarques et correction :

- Le papier peint se décolle à un endroit
- Les plinthes ne sont pas fixées
- 10 trous de forages au-dessus des portes fenêtres

Cuisine

Sol : carrelage, dalles blanche et grises, pas neuves mais en bon état

Joints en bon état

Plinthes en carrelage noir

Murs: peint en blanc

Plafond : peinture blanche

Porte de sortie vers la terrasse en Bois brun, partie fenêtre 1fixe, double vitrage, munie de clenches, serrures et clés, verrou et volet PVC extérieur

1 fenêtre en bois brun, double vitrage, 1 fixe

Point lumineux : 1 au plafond

3 interrupteurs complets avec caches

4 prises électriques complètes avec caches

1 radiateur blanc avec vanne thermostatique tournant facilement

Cuisine équipée GAGENAU face stratifié vert contour métallique

Les meubles ne sont pas neufs mais en bon état.

Composition :

Meubles hauts : -2 X 1 meuble double, 4portes, pas d'étagères
-4 X 1 meuble haut simple, 4 portes, 6 étagères

Meubles bas : - 1 meuble dans le coin, 1 porte, 1 étagère
- 1 meuble colonne, 1 porte, 5 étagères, 1 clef
- 1 meuble sous l'évier, 2 portes (trace d'humidité dans le meuble)
- 1 meuble double, 2 portes, 2 tiroirs, 1 étagère
- 1 meuble situé à gauche de la cuisinière, 1 porte, 1 tiroir, 1 étagère
- 1 colonne rangement, 1 porte, 1 tiroir, 1 frigo avec Congélateur

Plan de travail en stratifié brun, traces d'usures

1 évier double avec partie égouttoir en acier inoxydable, 2 bouchons, 1 robinet
1cuisinière électrique composée d'une plaque 4 foyers et d'un four électrique avec plaques. Plaque usagée, traces noires autour des foyers.

1 hotte murale GAGENAU à 3 vitesses et éclairage intégré en mauvais état



140324.11039.00156



Remarques et corrections

- La porte du meuble haut situé à gauche du frigo s'ouvre très difficilement
- La hotte est capricieuse et fort bruyante
- Eclat + morceaux cassé dans la porte donnant accès à la cuisine
- 5 trous de forage dans le mur
- Frigo fort usagé+ four et plaques de cuisson
- Bouton d'allumage du foyer inférieur gauche calé
-

Chambre 1 (gauche)

Sol : parquet imitation bois

Plinthes en bois

Murs: recouvert de peinture blanche

Plafond peint en blanc

Point lumineux : au plafond, pas de point lumineux

1 interrupteur complet avec caches

3 prises électriques complètes avec cache

Chauffage : 1 radiateur blanc avec vanne

4 fenêtres en bois brun double vitrage

Une porte en bois avec chambranles, clenches, 1 clé

4 appuies de fenêtres marbres

Remarques et correction :

-traces de peinture blanche sur certaines plinthes

- 8 trous de forages au-dessus des fenêtres



Salle de bain

Une porte en bois avec chambranles, clenches, 1 clé

Sol : vinyle gris imitation carrelage gris et plinthes en blanc

Murs : peinture blanche

Plafond : peinture blanche

Coté bain, contour bain recouvert de vinyle imitation carrelage gris

1 baignoire complète blanche avec bouchon, robinet mélangeur, flexible en plastique, douchette et porte douchette. Barre de maintien

1 WC complet + porte papier

1 lavabo en porcelaine blanche

1 robinet

1 meuble évier, 4 portes, 2 tiroir

1 miroir + 2 appliques au-dessus de l'évier

1 Prise de courant complète avec cache :

1 fenêtre en bois brun, simple vitrage

Appuie de fenêtre en marbre

1 radiateur blanc avec vanne fort abimé 7

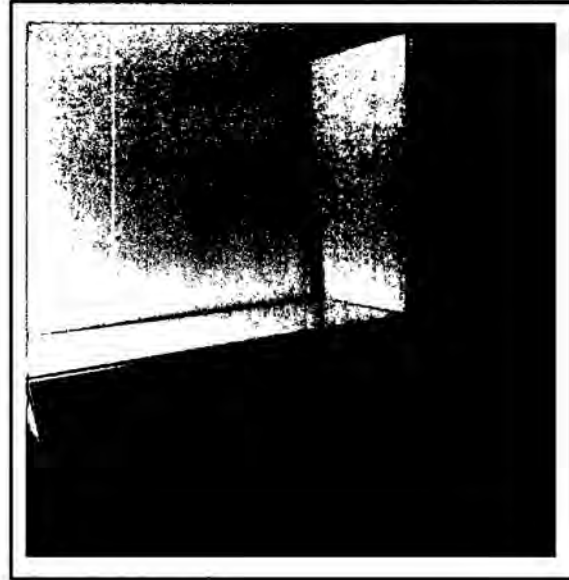
1 porte-essuies 2 branches bien fixé

2 interrupteurs situés à l'extérieur

2 portes essuies

1 porte manteau derrière la porte





Remarques et correction :

- La baignoire est neuve
- vinyle abimé sous le rebord de la plaque
- Le radiateur montre de nombreuses traces de rouille
- vinyle abimé sous le rebord de la plaque (espace entre baignoire et plaque)
- traces d'usures dans le meuble (humidité)
- papier peint décollé à gauche en entrant (coté SDB)
- papier peint déchiré à certains endroits

Chambre 2 (droite)

Sol : vinyle imitation bois
 Plinthes en bois blanc
 Murs: recouvert de peinture blanche
 Plafond peint en blanc

Point lumineux : au plafond, 1 soquet + ampoule
 1 interrupteur complet avec caches
 3 prises électriques complètes avec cache
 Chauffage : 1 radiateur blanc avec vanne
 1 fenêtrés en bois brun simple vitrage, volet extérieur en PVC blanc, lanière de volet intérieur
 Une porte en bois avec chambranles, clenches, 1 clé
 1 appuies de fenêtrés marbres
 1 câble tv
 1 armoire en plastique fixée au mur (impossible à ouvrir)



Remarques et correction :

- Le papier peint se décolle par endroit
- Trace de salissures sur l'extérieur de la porte

Hall de nuit

Sol : Vinyle beige imitation bois NEUF

Plinthes pas de plinthes

Murs: recouvert de peinture blanche

Plafond : peint en blanc

1 Porte en bois blanc avec quincaillerie complète sans clé

1 escalier en bois brun, avec traces d'usures + traces de peinture

Points lumineux : 1 ampoule au mur

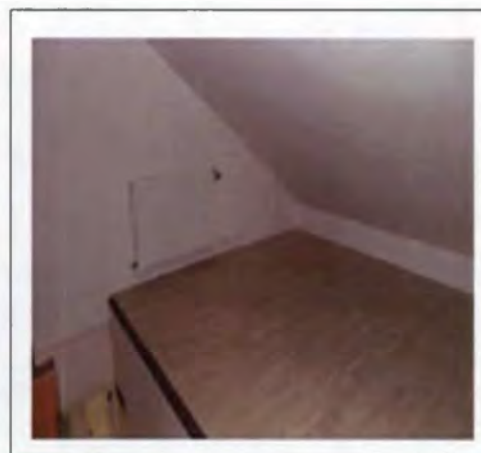
1 interrupteur complet avec cache bien fixé

Prises électriques

Chauffage : 1 radiateur blanc avec vanne neuf

Garde-corps en bois brun

La peinture du couloir d'accès vers l'étage est abimée



Remarques

-
-
-
-

Grande chambre

Sol : Vinyle beige imitation bois NEUF
 Plinthes pas de plinthes
 Murs: recouvert de peinture blanche
 Plafond : peint en blanc

Points lumineux : 1 ampoule au mur
 1 interrupteur complet avec cache bien fixé
~~Prises électriques~~
 Chauffage : 1 radiateur blanc avec vanne neuf
 1fenêtre en bois brun, simple vitrage
 1 Porte en bois blanc avec quincaillerie complète sans clé



Remarques et corrections:

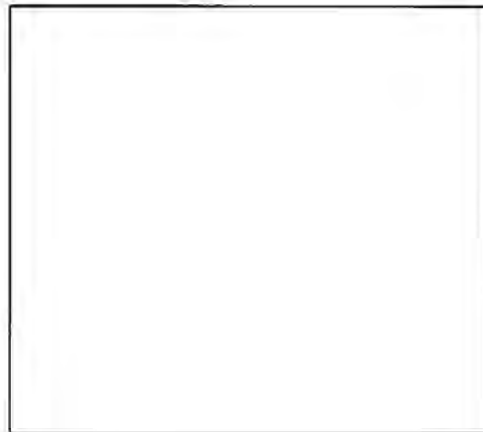
- la pièce à entièrement été remise à neuf, elle ne présente aucuns dégâts
- boitier électrique présent au sol dans un coin
- la porte présente des marques d'usures

Petite chambre

Sol : Vinyle beige imitation bois NEUF
 Plinthes en bois brun

Murs: recouvert de peinture blanche
Plafond : peint en blanc avec une poutre brune

Points lumineux : 1 lustre au plafond
1 interrupteur complet avec cache bien fixé.
2 Prises électriques sans cache
Chauffage : 1 radiateur blanc avec vanne neuf
1fenêtre en bois brun, simple vitrage
1 Porte en bois blanc avec quincaillerie complète sans clé
Ensemble de placards sur toutes la longueur d'un mur



Remarques :

-trappe donnant accès à la toiture

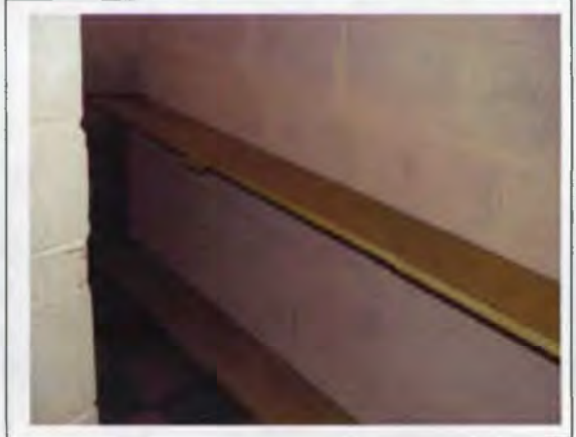
-
-

Caves

Carrelage vert et beige
Pas de plinthes

Murs: recouvert de peinture beige
1 châssis bois simple vitrage

2 interrupteurs
2 prises
2 points lumineux
1 compteur d'eau
1 accès vers vide ventilé
1 porte d'accès vers le garage
1 porte d'accès du rez au sous-sol



Remarques et corrections :

- Objets divers entreposés (armoires)
- petites traces d'humidités sur le mur situé en dessous du compteur d'eau

Garage

Sol béton
Murs: recouvert de peinture beige

2 châssis bois simple vitrage

2 interrupteurs

2 prises

2 points lumineux

1 porte de garage Horman (défectueuses - système d'ouverture à réparer)

1 nouvelle citerne



- Objets divers entreposés (armoires).
- Le dessus du cadre de la porte de garage est abimé

Chaufferie

Sol béton

Murs: recouvert de peinture beige

1 châssis bois simple vitrage

1 chaudière avec boiler vismans (bruleur Ecola)

1 évier dans le garage + 2 robinets

4 Etagères

1 tuyau d'arrosage

1 point lumineux sans ampoule



Remarques :

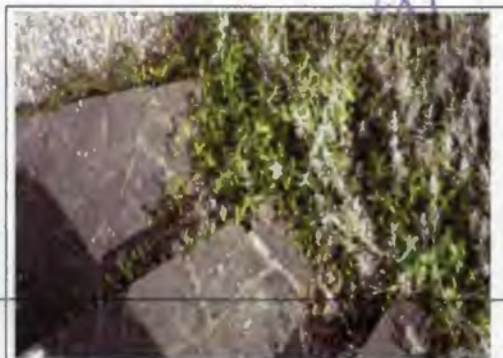
- Objets divers entreposés (armoires, ...)

-

-

Jardin et extérieur





140374.11039.00167



Remarques :

- la terrasse extérieure est en bon état sauf les joints et le nez de marche et

certaines dalles qui sont désolidarisés (voir photos ci-dessus)

- plantations et pelouse en bon état d'entretien

-toiture couverte de mousse



index jour 0150183

index nuit 0097446

140324.11839.00163

Compteur eau

index 22,291797

Document de 21 pages, fait à Bas-Oha le 5 Octobre 2013

Signer, dater, précéder de « lu et approuvé »

Le bailleur

le preneur



Enregistré gratuitement à Huy 1, le 11 OCT. 2013

Vol. 29 Fol. 33 Case 1004

Vraigh. tous rôle(s) — renvoi(s)
Pour l'inspecteur principal,

Ch. Ph. Berrewaerts

CHR. BRIALMONT
ASSISTANT FINANCIER