

529

4

B A I L A L O Y E R

Entre

ci-après dénommés le bailleur,

ci-après dénommé le preneur,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte un appartement situé *au premier étage, boîte n°4* de l'immeuble sis, Avenue Montefiore, 15, à 4130 ESNEUX se composant de *1 living, 1 Hall, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 chambre à coucher, 1 wc* parfaitement connu du preneur, qui déclare l'avoir examiné. Le bien loué est affecté à l'usage de simple habitation du preneur et de sa famille, composée de *une* personne, à l'exclusion de toute utilisation pouvant faire tomber le présent bail sous l'application des lois en vigueur concernant les baux commerciaux.

ARTICLE 2

Le bail est conclu pour une durée de *trois* ans, prenant cours le *1 août 2001*

En cas de résiliation de la présente convention aux torts du preneur, celui-ci paiera dans tous les cas au bailleur, outre les indemnités pour dégâts locatifs et autres frais auxquels il serait éventuellement condamné, une somme équivalente à trois mois de loyer à titre de frais de relocation et de chômage locatif.

ARTICLE 3

Le loyer de base est fixé à *dix-sept mille deux cents* francs belges par mois que le preneur s'engage à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le premier de chaque mois.

Les paiements seront valablement versés au compte bancaire de

Le loyer est lié à l'indice des prix à la consommation (index). A chaque anniversaire du début de ce bail, le loyer variera automatiquement et de plein droit, en hausse comme en baisse, par application de la formule suivante :

nouveau loyer = $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$, où

- le loyer de base est le loyer convenu ci-dessus;
- le nouvel indice est celui qui précède l'anniversaire du début du bail;
- l'indice de départ est celui du mois qui précède celui du début du bail, soit 108,42 points.

ARTICLE 4

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur paiera sa quote-part des charges communes de l'immeuble calculée en fonction du nombre d'appartements qui y sont occupés. Ces charges comprennent les dépenses d'entretien et de conservation des parties communes ainsi que celles des services collectifs fournis aux occupants de l'immeuble, à savoir principalement :

- le nettoyage des communs et des abords du bâtiment par du personnel qualifié;
- l'éclairage des communs;
- le fonctionnement du dispositif de chauffage central;
- la redevance de raccordement à l'eau alimentaire.

Le preneur versera à cette fin une provision annuelle de francs belges. Un décompte de ces charges sera adressé au preneur une fois l'an et la provision sera réajustée en fonction des charges réelles de la période précédente.

ARTICLE 5

En ce qui concerne les parties privatives, le preneur supportera les coûts d'utilisation de la distribution d'eau, d'électricité, de téléphone, de télévision ou autres et tous les frais que celle-ci comporte tels que, par exemple, consommation, provision, redevance, raccordements. Il se chargera de l'exécution, à ses frais, des réparations locatives mais aussi des réparations de menu entretien ainsi qu'elles sont définies à l'article 1754 du Code Civil et par les dispositions particulières du présent article. Ainsi sont à ses charges le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.

Plus particulièrement, il fournira la preuve d'un entretien annuel du boiler par les soins d'un homme de métier qualifié. Il évitera de verser des huiles ou des produits corrosifs dans les canalisations et de les obstruer, les débouchera et les remplacera à ses frais, si nécessaire. Il prendra toute mesure pour empêcher le gel des canalisations d'eau. Il ne pourra ni clouer, ni forer dans les cloisons de la salle de bain et dans les boiseries. ~~Il ne pourra le faire dans le W-C et dans la cuisine qu'aux endroits indiqués par le bailleur.~~ *plans les cloisons*

(notamment celles de la salle de bain). En cas d'absolute nécessité, il aura recours à des supports auto-collants

Il remplacera les vitres quelle que soit la cause de la brisure ou de la fêlure.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

ARTICLE 6

Le chauffage sera assuré par une installation commune; le preneur paiera sa part des dépenses sur base des consommations réelles réparties selon les relevés des calorimètres placés par la société ISTA de VERVIERS.

Le preneur paiera à cet effet une provision mensuelle de *huit cents* francs belges.

Le décompte exact sera effectué une fois l'an et la provision mensuelle sera réajustée en fonction des dépenses inhérentes aux consommations réelles des douze mois précédents.

ARTICLE 7

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, à la signature du bail, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à *trois* mois de loyer, soit à ce jour un montant de *cinquante et un mille* francs belges, somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur, auprès de *la banque DEXIA* et dont les intérêts seront capitalisés.

ARTICLE 8

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

ARTICLE 9

Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état et constamment garnis de meubles de valeur suffisante pour garantir six mois de loyer.

ARTICLE 10

Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera le bien loué contre l'incendie en souscrivant une police du type "assurance globale". Il devra en outre assurer ses meubles et autres objets mobiliers. Ces assurances comporteront pour l'assureur l'interdiction de résilier l'assurance sans préavis du bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours la preuve de ces assurances et justifier du paiement des primes à toute demande du bailleur.

ARTICLE 11

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

ARTICLE 12

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Lorsque ceux-ci auront été autorisés, ils resteront acquis de plein droit au bailleur sans indemnité compensatoire et ce dernier renoncera à exiger à la fin du bail la remise des lieux loués dans leur état initial.

~~Rar contre, lorsque ces modifications aurent été apportées sans le consentement du bailleur, ce dernier pourra exiger à la fin du bail que le bien loué soit remis entièrement dans son état initial.~~

ARTICLE 13

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, le preneur devra délaisser le bien loué dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un état des lieux sera dressé par le bailleur et soumis au preneur qui le signera après l'avoir contrôlé et approuvé.

ARTICLE 14

Le preneur est tenu, dès l'apparition d'un dommage au bien loué, d'informer immédiatement le bailleur des réparations qui sont à charge de celui-ci et qui s'avèreraient nécessaires.

Il sera tenu responsable de toute aggravation du dommage ou des dégâts qui résulteraient d'une information tardive ou d'un défaut d'information, empêchant ainsi le bailleur de faire procéder aux travaux nécessaires en temps utile.

ARTICLE 15

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

ARTICLE 16

En cas de vente du bien loué, le bailleur en avertira le preneur en temps utile afin de lui permettre de se porter candidat acquéreur.

ARTICLE 17

Pendant les trois mois précédant l'expiration du présent bail, le preneur autorisera, jusqu'au jour de sa sortie, l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents de l'extérieur, ainsi que la visite des lieux, deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour, chacune des parties déterminant l'un des deux jours. Il en sera de même en cas de vente du bien loué.

En outre, le bailleur pourra visiter les lieux loués deux fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il conviendra du jour de cette visite avec le preneur en l'avisant au moins huit jours à l'avance.

ARTICLE 18

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quel titre que ce soit.

ARTICLE 19

Le preneur s'oblige à respecter le règlement d'ordre intérieur ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

ARTICLE 20

Le preneur s'engage à ne permettre l'introduction d'aucun animal dans l'immeuble.

ARTICLE 21

Le preneur n'introduira ni n'utilisera dans l'immeuble aucun appareil fonctionnant au pétrole, à l'essence, au gaz ou bombonne. Il s'engage, de plus, à doter le bien loué d'un extincteur efficace.

ARTICLE 22

Le preneur ne pourra faire usage ni du toit, ni des façades sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il veillera à maintenir le bien loué et spécialement les vitres tant intérieures qu'extérieures en bon état de propreté et à les entretenir.

ARTICLE 23

Le preneur ne s'opposera pas à l'exécution de travaux d'entretien et de restauration du bâtiment à charge du bailleur, qu'il facilitera, et ne réclamera pas d'indemnités à ce sujet.

ARTICLE 24

En cas d'absence prolongée de sa part, le preneur s'engage à laisser une clé de son appartement, soit aux propriétaires, soit à une personne de son choix qui la tiendra à la disposition des propriétaires, afin de pouvoir faire exécuter des travaux urgents en cas d'événements imprévisibles (fuites d'eau, ...).

ARTICLE 25

Pour l'exécution du présent bail, le bailleur fait élection de domicile à l'adresse suivante : Chemin des crêtes, 59, 4130 à ESNEUX; il s'engage à informer le preneur de tout changement d'adresse.

Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués tant qu'il n'a pas fait connaître de nouveau domicile en Belgique.

ARTICLE 26

Les frais d'enregistrement sont à charge du preneur.

Il en sera de même des frais d'enregistrement de tout avenant éventuel à la présente convention.

Fait à ESNEUX, le 15 juillet 2001
en *trois* exemplaires,

Approuvé la rature de _____ mot ,

Le bailleur _____

Le preneur _____

Reçu
3 clés de

1 clef de la porte d'entrée
de la maison, *1* clef de la
porte d'entrée de l'appartement,
1 clef de la boîte aux lettres
n.º 4

Le preneur _____