

BAIL DE LOGEMENT

AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Entre

Le locataire
pour ci-après dénommé(e)s « le locataire »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER — OBJET DU CONTRAT

Le propriétaire donne en location au locataire qui accepte **un appartement B2**

Situé rue des Vieux Remparts 15 A Boite 4 à 4280 Hannut au 1^{ème} étage de la Résidence NOCHA

et comprenant :

Hall – Living - cuisine équipée – 2 chambres a coucher – salle de bains - WC – buanderie – 1 cave N° – 1 emplacement parking N°7

à l'usage de **simple habitation** et de **résidence principale**. Le bailleur n'autorise pas le locataire à affecter le bien, ou une partie du bien loué à l'exercice d'une profession libérale. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Le bailleur déclare ne pas être solidaire de ses locataires pour toutes taxes généralement quelconque dues par ses locataires auprès de tous organismes, administrations, etc.....

ARTICLE 2 — DURÉE DU BAIL

Bail de 3 ans

1. Le bail est conclu pour une durée de 3 ans.

Il prend cours le 1 mars 2018, pour finir le 28 février 2021, moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le locataire ou le propriétaire au moins 3 mois à l'avance.

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

a) Résiliation anticipée par le locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

- ↳ 3 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 1^{ère} année de la location
- ↳ 2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2^{ème} année de la location
- ↳ 1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 3^{ème} année de la location

b) Résiliation par le propriétaire

⇒ Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le propriétaire.

Le locataire peut demander par lettre recommandée au propriétaire d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du locataire, le propriétaire doit lui répondre. A défaut, le locataire peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du propriétaire.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Ils doivent rester occupés de manière effective et continue pendant deux ans au moins.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

⇒ Renon pour réalisation de travaux importants

Le propriétaire peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

- ↳ respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
- ↳ affecter le corps du logement occupé par le locataire
- ↳ avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant 2 années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins un des documents suivants :

- ↳ soit le permis qui lui a été octroyé;
- ↳ soit un devis détaillé;
- ↳ soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût;
- ↳ soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

⇒ **Renon sans motifs**

Le propriétaire peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année de la location.

Dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il n'est redevable d'aucune indemnité.

Le propriétaire verse au locataire une indemnité égale à :

- ↳ 9 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 3^{ème} année de la location
- ↳ 6 mois de loyer, si le bail prend fin à l'expiration de la 6^{ème} année de la location.

ARTICLE 3 — LOYER

1. Le loyer est fixé à **650 € (six cents cinquante)** Euros par mois.

Le locataire est tenu de payer régulièrement pour le **1 (premier)** du mois en cours, par virement au compte n° _____ sauf nouvelles instructions du propriétaire.

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

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

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

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

L'**indice de départ** est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail, soit l'indice du mois de février 2018, c'est-à-dire

ARTICLE 4 — FRAIS ET CHARGES

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

Les honoraires du syndic ou du gérant sont à charge du locataire, et font partie des charges communes.

En même temps que le loyer, le locataire verse sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles sont établies par le syndic, le gérant ou le propriétaire : ⁽¹⁾

- a) entretien des parties communes
- b) éclairage des parties communes
- c) frais d'entretien et d'assurance de l'ascenseur
- d) frais d'entretien et fourniture sel adoucisseur

Une fois établie, la liste de ces charges communes ne peut plus être étendue.

La répartition des charges s'élève à **90 (nonnante)** Euros pour charges communes., à **35 (trente-cinq)** Euros pour l'eau.

Avec son loyer, le locataire verse chaque mois une provision de **125 € (cent vingt cinq)** Euros pour les charges et les consommations. Au moins une fois l'an, le propriétaire fait parvenir au locataire un décompte détaillé des charges et des consommations.

Elles doivent correspondre à des dépenses réelles. Le cas échéant, le locataire ou le propriétaire verse à l'autre partie la différence entre le montant total des provisions versées et le coût réel des dépenses. Le montant de la provision peut être modifié en cas d'insuffisance, en fonction des consommations précédentes ou de l'évolution des prix.

¹⁾

Dans le cas d'un immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs peuvent être consultés gratuitement par le locataire au domicile de la personne physique ou de la personne morale qui assure la gestion.

Les frais éventuels de copie de ces documents sont pris en charge par le locataire.

ARTICLE 5 — IMPÔTS ET TAXES

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

ARTICLE 6 — GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le propriétaire et les locataires conviennent que les locataires constituent une garantie locative.

Les locataires ont le choix ⁽²⁾

> SOIT

Le locataire verse une garantie de **1.300 (mille trois cents) Euros** (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à leur nom. Les intérêts sont capitalisés.

Le propriétaire dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*).

Il est interdit au locataire d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

ARTICLE 7 — RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le locataire, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du propriétaire, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

²() *biffer la mention inutile*

ARTICLE 8 — ETAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord ⁽³⁾, les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le locataire.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire : il devra être effectué soit pendant le temps où les locaux sont inoccupés soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux sera annexé au présent bail. Le propriétaire fera enregistrer l'état des lieux, en même temps que le bail.

ARTICLE 9 — ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

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

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

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

- ↳ le ramonage annuel des cheminées,
- ↳ l'entretien de tous les appareils de chauffage, d'électricité, d'eau, de gaz, des installations sanitaires, de leurs décharges et égouts, des tuyauteries intérieures, des chauffe-eau et des volets,
- ↳ les réparations courantes, sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au locataire.

Le locataire doit occuper les lieux en bon père de famille.

Il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du propriétaire. A défaut, il peut être tenu responsable de l'aggravation de ces dégâts.

ARTICLE 10 — MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS

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

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

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

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

³() *biffer la mention inutile*

ARTICLE 11 — ASSURANCES

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

ARTICLE 12 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

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

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

ARTICLE 13 — VISITES ET AFFICHAGES

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou 3 (trois) mois avant l'expiration du bail, le locataire doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

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

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

ARTICLE 14 — ENREGISTREMENT

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

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

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

ARTICLE 15 — DECES DU LOCATAIRE

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

ARTICLE 16 — ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES

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

ARTICLE 17 — DIVERS

A. Le locataire s'engage à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

Le locataire peut prendre connaissance de ces documents déclare avoir reçu un exemplaire.

B. En cas de mise en location d'un petit logement individuel d'une superficie habitable égale ou inférieure à 28 m² ou d'un logement collectif, le propriétaire communique au locataire une copie du permis de location qu'a accordé le Collège échevinal de la commune où est situé le bien loué.

ARTICLE 18 — CONDITIONS PARTICULIERES

Les animaux sont formellement interdits dans le bien loué.

Les locataires sont solidaires et indivisibles.

Les locataires reconnaissent avoir reçu copie de l'ordre intérieur.

Fait à Hannut, le 8 février 2018 . en quatre exemplaires.

Un exemplaire est remis au locataire.

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

Le propriétaire remettra un exemplaire enregistré au locataire.

Le(s) locataire(s)

Le(s) propriétaire(s)

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



Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION
Identifiant du contrat : 2018030800005974794
Référence d'enregistrement : 2018F3462SP000000000482194

Bureau de l'enregistrement compétent :

F34 - Bureau de l'enregistrement Divers Huy
Rue du Marché 18 4500 Huy
Tel : 0257/409 70
Fax : 0257/978 27
E-mail : rzs.j.divers.huy@minfin.fed.be

Données du contrat :

Bailleur :
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :
(Limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien : 4280 Hannut
Vieux Remparts 15 A 4 1
Date de début du bail : 01/03/2018
Durée : 3 année(s)
Loyer – Charges : 650.00 EURO /mois - 125.00 EURO /mois
Date(s) de signature : 08/02/2018 (contrat)
Date de l'enregistrement : 08/03/2018 (contrat)
Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €

Le Receveur

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usagé	Fortement usagé	Cassé/Ne fonct. pas	Inexistant	COMMENTAIRES	Etat neuf	Bon
1. ENTREE - HALL									
Sonnette, (ouvre-porte)	X								
Parlophone									
Portes + serrures + clés	X								
Electricité									
- prise(s) 1 5	✓								
- interrupteur(s) 3	✓								
- points lumineux									
Plafonds	X						P.L.		
Murs	X						P.L.		
Plinthes <i>faïence</i>	✓								
Sols <i>carré lège</i>	X								
Volets					✓				
Fenêtre(s) : châssis vitrage					✓				
Radiateurs 1	✓				✓				
Placards / vestiaires					✓				
Lavabo					X				
W.C.									
2. CAGE D'ESCALIERS									
Electricité									
- prise(s)									
- interrupteur(s)									
- points lumineux									
Plafonds									
Murs									
Plinthes									
Fenêtre(s) : châssis vitrage									
Escaliers									
Rampes									
Balustres									
Sols - Paliers									
- rez-de-chaussée									
- 1er étage									
- 2ème étage									
- 3ème étage									
Radiateurs									
Placards / vestiaires									
3. LIVING									
Portes + serrures + clés	X								
Electricité									
- prise(s) 10 + 5 5	✓								
- interrupteur(s) 1	✓								
- points lumineux									
Prise T.V. 1	✓								
Prise téléphone 1	✓								
Plafonds	X						P.L.		
	X						P.L.		
4. CUISINE									
Portes + serrures + clés									
Electricité									
- prise(s) 3 D + 1 S									
- interrupteur(s) 1									
- points lumineux									
Plafonds									X
Murs									X
Plinthes <i>céramique</i>									✓
Sols <i>carré lège</i>									✓
Volets									
Fenêtre(s) : châssis vitrage									X
Evier									X
Robinetterie									X
Chauffe-eau <i>Fover</i>									X
Cuisinière <i>Plaque chauff</i>									✓
Hotte / ventilation									✓
Réfrigérateur									✓
Meubles <i>(voir détail + photos)</i>									✓
Appareils de chauffage									✓
									✓
5. SALLE DE BAINS									
Portes + serrures + clés									✓
Electricité									
- prise(s)									
- interrupteur(s)									X
- points lumineux									X
Plafonds									X
Plinthes <i>céramique</i>									✓
Murs									X
Sols <i>carré lège</i>									✓
Volets									
Fenêtre(s) : châssis vitrage									
Lavabos									✓
Baignoire									✓
Bidet									
Douche									X
W.C.									
Robinetterie									✓

voir photos
 1 Meuble *Spices*
 2 *Bas*
 1 colonne *de pigo*
 2 meubles *haut*
 + Hotte

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usagé	Fortement usagé	Cassé/Ne fonct. pa	Inexistant
SALLE DE BAINS (suite)						
Radiateurs		x				
Appareils de chauffage						
Meubles <i>1 meuble toilette + 2 colonnes + miroirs</i>		x				
6. SALLE DE DOUCHE						
Portes + serrures + clés						
Electricité						
- prise(s)						
- interrupteur(s)						
- points lumineux						
Plafonds						
Plinthes						
Murs						
Sols						
Volets						
Fenêtre(s) : châssis vitrage						
Douche						
Robinetterie						
Chauffe-eau						
Meubles						
7. W.C.						
Portes + serrures + clés		v				
Electricité						
- prise(s)					x	
- interrupteur(s)						
- points lumineux		x				1 Plafond en PL
Plafonds		v				PL
Murs		x				PL
Sols <i>carrelages</i>		x				
Volets <i>Plinthes en céramique</i>		x				
Fenêtre(s) : châssis vitrage					x	
W.C.		v				
Lave-mains		v				
Robinetterie <i>1 porte papier</i>		x				
Meubles <i>1 Miroir 70cm oval et 1 petite</i>		x				
8. CHAMBRE N° 1 <i>Petite</i>						
Portes + serrures + clés		x				
Electricité						
- prise(s) <i>4 S'</i>		v				
- interrupteur(s) <i>1</i>		x				
- points lumineux					v	
Plafonds		x				DL
Plinthes <i>céramique</i>		v				
Murs		x				PL
Sols <i>carrelages</i>		x				
Volets					x	
Fenêtre(s) : châssis vitrage		x				
		x				

à changer

voir : les travaux de suite

	Etat neuf	Bon état d'entretien	Usagé	Fortement usagé	Cassé/Ne fonct. pas	Inexistant	COMMENTAIRES
--	-----------	----------------------	-------	-----------------	---------------------	------------	--------------

12. CAVES / SOUS-SOLS

13. GRENIERS / MANSARDES

14. GARAGE(S)

15. COUR ET OU JARDIN ET/OU TERRASSES

16. CHAUFFAGE CENTRAL

Situation : Buanderie
 Chaudière : - marque : BULEV
 - type :
 Date du dernier certificat d'entretien : 6 mai 2016
 Combustible : S.A.Z
 Si mazout, stock existant : /

Firme chargée de l'entretien des installations :
R.D.A.M. 0496863277
 Dernier ramonage en date du 6/5/2016
 Si compteurs de chaleur sur les radiateurs :
 Firme :
 Date de passage :

17. SI NECESSAIRE

Index eau : 482 Index gaz : Index électricité :

18. DIVERS

Ne pas oublier d'appeler avant
1 clic sur la boîte aux lettres
2 clics entrée Tricoufale
1 clic sur la porte d'entrée
+ 1 clic de l'annuaire de la valeur 72 €