

BAIL DE LOCATION D'IMMEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ci-dessous dénommée le bailleur ; d'une part,

Tél : 065/
Gsm : 04

ci-dessous dénommé le preneur ;

D'autre part ;

né le

et sa compagnie

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte, une maison sise à Ghlin, rue de la barrière N°73, 7011
Le bien étant parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et avoir effectué l'état des lieux en compagnie du bailleur.

2. DUREE

Le présent bail est réputé conclu pour un terme de 2 années consécutives au moins prenant cours le 1-01-2011 et se terminant moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance contractuellement prévue par lettre recommandée à la poste, à défaut d'un tel congé, le présent bail sera renouvelé aux mêmes termes et conditions par tacite reconduction ;

En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail, moyennant :

- un préavis minimum de trois mois, notifié par lettre recommandée
- le paiement d'une indemnité forfaitaire d'un montant de :
 - trois mois de loyer s'il est mis fin au bail dans le courant de la première année du premier triennat
 - deux mois de loyer s'il est mis fin au bail dans le courant de la deuxième année du premier triennat
 - un mois de loyer s'il est mis fin au bail dans le courant de la troisième année du premier triennat

Le bailleur peut également mettre fin au bail moyennant un congé de six mois, notifié par lettre recommandée, à tout moment du bail, pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille ;

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de ~~400~~ (quatre cent quatre-vingt euros) payable pour le 15 de chaque mois. Sauf nouvelle instruction du bailleur, il devra être payé au compte suivant : *en main propre*

4. INDEXATION ET ADAPTATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice des prix à la santé du mois de Afin de maintenir cette correspondance, le loyer sera adapté automatiquement, de plein droit et sans mise en demeure préalable, tous les ans à la date anniversaire du présent bail suivant la formule suivante :

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois de
celui où le paiement modifié devra avoir lieu.

L'indice nouveau sera celui du mois précédant

A défaut d'accord des parties, elles auront le droit de demander à Monsieur le Juge de Paix du canton où se situe l'immeuble, entre le sixième et le troisième mois précédant l'échéance du triennat, la révision du loyer, si, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

5. GARANTIE

A titre de garantie par le preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci versera au bailleur, la somme de ~~.....~~ € (neuf cent soixante euros) correspondant à 2 mois de loyer. Cette somme lui sera restituée après l'expiration du présent bail, et après que 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.

6. RETARDS DE PAIEMENT

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

7. IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la commune ou par toute autre autorité publique devront être payés par le preneur, à l'exception du précompte immobilier qui est à charge du bailleur.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage ou autres, sont à charge du preneur, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs, coûts des consommations, etc.

9. DOMICILIATION - IDENTITE

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, Il est strictement interdit au preneur de sous-louer tout ou partie du bien.

10. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur, fera assurer le bien contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance à première demande du bailleur ;

11. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés comme résidence principale. Le preneur ne pourra changer cette destination qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille.

12. ETAT DES LIEUX

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.

Le preneur reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi à l'entrée du preneur.

Sauf convention expresse, le constat des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

Sans préjudice de l'intervention d'un expert, le preneur invitera le bailleur à faire la visite des lieux, après l'enlèvement du mobilier, et avant la remise des clés.

13. MODIFICATIONS AU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur, ils resteront acquis sans indemnité au bailleur.

14. ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées utilisées, entretenir par une firme agréée les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, détartrer le chauffe-bain et le chauffe-eau.

Il fera remplacer à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres ou glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il s'engage en outre à ne pas forer de trous dans les faïences ou le carrelage.

Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations de sonnerie, téléphone,... Il préservera les tuyauteries et installations contre les effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, et à laver les peintures intérieures si nécessaire.

15. RECOURS

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi à charge du propriétaire. Il devra tolérer ces travaux même s'ils durent plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

17. AFFICHAGES - VISITES

Un mois avant l'époque où finira le présent bail, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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 moyennant rendez-vous.

19. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement du bailleur.
Un seul chien d'un poids 6 kilos maximum.

21. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de la caution, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

Dans le cas présent Monsieur [redacted] se porte garant pour son fils quant au paiement du loyer mensuel. Les propriétaires pourront, à défaut, se retourner sur ce dernier afin de régulariser une situation inacceptable.

Fait à Châlon, le 30-12-2010 en autant d'exemplaires que de parties concernées, chacune en ayant reçu un exemplaire après signature

Le bailleur,

Le preneur,

