

BAIL DE MAISON

AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Entre :

Et

Et

ci-dessous dénommés le «preneur» d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne, à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une maison avec garage sise à Jodoigne, rue de Piétrain, 16B, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, toilette (wc et lave-main), buanderie, chaufferie, garage
- Au premier étage : Séjour avec cuisine américaine équipée (frigo, plaque, four, hotte), chambre 1, chambre 2, salle de bain (meuble lavabo, wc, bain)
- Grenier de rangement

Le tout parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité en présence de l'agent immobilier le 24 août 2015 et de l'agent immobilier et du propriétaire le 31 août 2015.

Maison rénovée et repeinte, plus amplement décrite, le cas échéant, dans l'état des lieux d'entrée.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie ou la totalité du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle de quelle que nature qu'elle soit (commerciale, de services, libérale, intellectuelle... cette liste n'étant pas limitative). Dans ce cas, le preneur ne peut en aucun cas déduire son loyer, en tout ou en partie, de ses revenus imposables, que ce soit à titre de charge professionnelle revendiquée en tant que salarié ou indépendant. Il serait redevable au propriétaire de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à la charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

2. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de un an prenant cours le 01 septembre 2015 pour en finir le 31 août 2016 moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant l'expiration du bail par le preneur ou le bailleur, ce dernier sera reconduit chaque fois pour une période de douze mois.

Néanmoins, la durée totale des baux successifs ne pourra en aucun cas excéder 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail.

Résiliation anticipée :

En cas de circonstances exceptionnelles, les preneurs pourront à tout moment mettre fin anticipativement au présent bail moyennant :

- un préavis minimum de trois mois, par lettre recommandée.
- le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à trois mois de loyer.

3. CESSIION ET SOUS LOCATION

§ 1. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de sept cent euros (700,00 €) payable par un ordre permanent et par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 05 de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte :

Les parties, pour se conformer à l'article 754 du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente zéro (0) pour cent du loyer total.

5. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice des prix à la consommation.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail (août 2015 = 101,61) (base 2013 = 100).
L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. GARANTIE

6.1 Principe

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, 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 sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

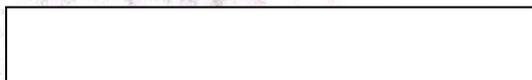
6.2 Constitution - Modalités.

La garantie correspondra à deux mois de loyer, soit à ce jour un montant de mille quatre cent euros (1 400,00 €) que le preneur s'engage à placer sur un compte individualisé ouvert à son nom ou que le preneur s'engage à constituer sous la forme d'une caution bancaire auprès de la banque ING située à JODOIGNE et dont les intérêts seront capitalisés.

Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

6.3 Libération de la garantie

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.



7. RETARDS DE PAIEMENTS

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit 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.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

8. CHARGES

CHARGES PRIVEES

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

9. IMPOTS

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.

10. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie d'assurances dûment agréée. Il justifiera de cette assurance, et fournira automatiquement et annuellement la preuve de la souscription à cette assurance au bailleur.

11. DOMICILIATION - IDENTITE

Le preneur déclare être domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique. En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

12. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux loués en « bon père » de famille.

13. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes, est livré dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur, qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails et reconnaît qu'il correspond aux descriptions énoncées de sécurité, de solidité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le détenir 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 de commun accord, qu'un état des lieux sera établi à l'amiable entre parties ou par un expert immobilier à frais partagés entre les parties (~~sauf la mention inutile~~).
Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

L'expert aura pour mission de constater les dégâts dont le preneur est responsable, et de les évaluer.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix. En cas de résiliation du bail par le preneur avant le terme du bail, les frais d'état des lieux de sortie seront imputés dans leur totalité à ce dernier. En cas de résiliation à terme échu, il sera établi à frais partagés.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les laissera à son départ.

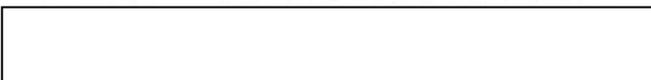
14. MODIFICATION DU BIEN LOUÉ

Tous les travaux, y compris les peintures, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur. Le preneur ne pourra placer d'antenne de satellite sur l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur et le cas échéant, l'autorisation de l'autorité administrative compétente.

En cas d'accord écrit par le propriétaire sur une potentielle remise en peinture des murs intérieurs ceux-ci devront impérativement être peints sur base d'une peinture acrylique de même qualité et référence que celles existantes. Les couleurs utilisées seront claires et similaires à la gamme des couleurs présentes actuellement. Les couleurs foncées de type noir ou autres ne sont pas autorisées. Les plafonds ne pourront être peints qu'en blanc ou similaire.

Toutes les boiseries retiendront tout particulièrement l'attention des locataires.
Les boiseries intérieures laissées à l'état brut, huilées, cirées ou vernies, laissant apparaître la matière et la couleur du bois ne pourront en aucun cas être peintes et devront être parfaitement entretenues avec les produits appropriés.



Les finitions intérieures (peintes ou peintes) ne pourront en aucun cas être repeintes, si ce n'est avec l'accord écrit du bailleur.

Les références qualitatives et couleurs utilisées devront impérativement être identiques aux peintures existantes.

Une attention particulière sera demandée aux preneurs lors de la fixation de tentures, stores, cadres, tableaux ou tout autre mobilier, etc... entraînant le percement des surfaces plafonnées, etc. Il lui sera demandé de rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a trouvé à son entrée.

15 ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau.

Remarque sur ce point

Le bailleur souhaite à ce propos que l'entretien des appareils de chauffage puisse être fait par le chauffagiste qui a déjà entretenu l'installation, évitant tout problème de refus de responsabilité en cas de dysfonctionnement et la parfaite couverture de garantie.

Ses coordonnées sont les suivantes : Yves Stoffelen à 1370 JODOIGNE (Rambois) - GSM : 0491/24 55 77

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause.

Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Le preneur s'assurera en fonction.

Il entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

Les revêtements souples (type balatum) du rez-de-chaussée et de l'étage seront entretenus à l'aide d'eau, d'un torchon essoré et d'un produit spécifique recommandé par le fabricant.

Une attention particulière sera demandée au preneur... ce type de revêtements souple étant sensible au poinçonnement, griffe ou déchirure, le preneur placera des patins ou des plaquettes de répartition de charge sous les pieds des meubles et objets pointus ou lourds pour éviter une déformation définitive de ces surfaces. Une attention particulière sera aussi demandée concernant les matières ou substances colorées et/ou colorantes qui pourraient être en contact avec ces revêtements pour éviter de créer des taches indélébiles.

Les sanitaires en émail ou acrylique seront entretenus avec les produits appropriés pour éviter tout rayage des surfaces. L'un et l'autre demandant l'usage de produits spécifiques.

Les appareils électroménagers et robinetteries seront parfaitement et régulièrement nettoyés avec des produits adaptés et recommandés par les fabricants. Les mousseurs seront également régulièrement décalcariés et les robinets de service actionnés.



Le preneur préviendra le plus rapidement possible le bailleur de fuites, infiltrations, etc. dans les locaux loués afin que les réparations puissent être effectuées au plus vite de manière à ce qu'aucun dommage ne puisse dégrader le bien. A défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

16. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvaises fonctionnements lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil. Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire, il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureront plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il 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.

18. AFFICHAGE - VISITES

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, 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 trois jours par semaine et deux 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. VENTES PUBLIQUES

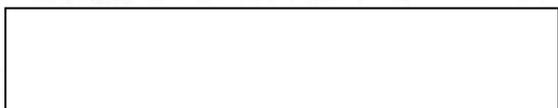
Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit.

20. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'après en avoir informé le bailleur et obtenu son consentement écrit.

21. RESOLUTION JUDICIAIRE AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté



de sa quote-part d'impôts pour cette période et pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées non balant son départ des lieux

22. SOLIDARITE

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

23. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur, qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture

25. CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail ne sera effectif qu'aux conditions suivantes (seul le bailleur pourra s'en faire valoir) :

- Sur présentation de l'attestation de constitution de garante locative émanant d'un organisme bancaire.
- Sur présentation de la souscription à l'assurance incendie.
- Après approbation de l'état des lieux d'entrée.
- Après paiement du premier mois de loyer.

Fait à Jodoigne, le 3 septembre 2015 par l'entremise de Frédéric Lacroix, agent immobilier agréé, en autant d'originaux que de parties signataires dont chacune reconnaît avoir reçu un exemplaire, plus un destiné au preneur aux fins d'enregistrement.

Le Preneur

Le Bailleur

L'Agent Immobilier

(signature)

Réserve à l'Enregistrement

