

App 1

BAIL D'UN AN POUR L'IMMEUBLE SERVANT  
D'HABITATION PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE LES SOUSSIGNES

DE PREMIERE PART

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

DE SECONDE PART

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le soussigné de première part DONNE A BAIL A LOYER au soussigné de seconde part, qui déclare accepter, le bien suivant :

1 APPARTEMENT 2 chambres - cuisine semi équipée  
SALON - SDB et une cave

DESTINATION

Le bien présentement loué sera affecté à la résidence principale du preneur à l'exclusion de toutes affectations professionnelles ou commerciales.

En conséquence, la présente convention est soumise à la loi du vingt février mil neuf cent nonante et un.

Les dispositions de cette loi à laquelle il ne serait pas licitement dérogé par les présents statuts, est réputée inscrite dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de cette loi seront censées non écrites.

MODIFICATION DE L'AFFECTATION DU BIEN LOUE

Par dérogation à ce qui est prévu ci-dessus, dès l'instant où prendra fin l'affectation du bien à la résidence principale du locataire, le présent bail sera considéré comme étant conclu pour une durée indéterminée.

Chacune des parties pourra y mettre fin moyennant préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste.

Les autres dispositions du présent bail et notamment celles relatives à l'indexation, la révision du loyer, la garantie, l'interdiction de sous-location et de cession de bail resteront d'application.



### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté pour et moyennant le loyer annuel, charges comprises, de  
francs, payable en douze fractions mensuelles anticipatives de  
de chaque mois, et pour la première fois, le

6600 euros  
francs chacune, payables le 1<sup>er</sup> an  
530 €  
1<sup>er</sup> novembre 2014

Sauf instructions nouvelles du bailleur ou de son fondé de pouvoirs, il devra être payé par versement au compte numéro  
ouvert auprès du

En outre, le preneur s'engage à donner un ordre permanent à l'organisme financier de son choix, pour assurer le paiement régulier du loyer.

### INDEX

Le dit loyer a été fixé en considération du taux actuel de l'indice des prix à la consommation publié mensuellement au Moniteur belge.

En conséquence, si le bail est prorogé, chaque année, au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer sera adapté sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Chaque augmentation ou diminution sera applicable de plein droit et sans mise en demeure préalable, la bailleur se réservant le droit de réclamer au preneur le montant de l'augmentation qui n'aurait pas été payé relatif aux trois mois précédant la demande.

L'indice de départ est celui du mois qui précède la conclusion du bail.

Pour les variations d'indice, le nouvel indice sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ sera celui du mois de

octobre 2014

### REVISION

Les parties auront le droit, conformément à l'article sept des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, à défaut d'accord entre elles, de demander au juge de paix du canton de situation de l'immeuble, entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration 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 vingt pour cent au moins au loyer exigibles au moment de l'introduction de la demande.

### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze mois entiers et consécutifs prenant cours, le 15 octobre 2014  
et finissant de plein droit le 30 septembre 2015

Si à l'expiration du bail, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera renouvelé pour une même durée, aux mêmes conditions.

### ETAT DES LIEUX

Les lieux sont loués dans l'état dans lequel ils se trouvent, lequel répond aux exigences légales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et bien connus du preneur qui déclare les avoir visités et examinés dans tous leurs détails.

Un état des lieux pourra être dressé entre les parties directement, soit à l'entrée en jouissance ou pour le moins dans un délai de quinze jours si la durée du bail est inférieure à un an ou d'un mois si la durée est supérieure à un an.

Cet état des lieux indiquera le relevé des comptes pour l'eau, le gaz et l'électricité.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix saisi par la requête introduite avant l'expiration du délai de quinze jours ou d'un mois selon le cas, désigné un expert pour procéder à l'état des lieux.

Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail.

Sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.



### CESSION OU SOUS-LOCATION

La cession et la sous-location sont interdites sauf accord préalable et écrit du bailleur.

### OCCUPATION ET ENTRETIEN

Le bien sera occupé et entretenu par le preneur suivant le concept du "bon père de famille".

Il veillera tout spécialement au bon entretien des installations de chauffage et sanitaires. Il préservera toutes les conduites contre le gel et en sera personnellement responsable.

Il veillera de même au bon état de fonctionnement et d'entretien des installations d'évacuation des eaux usées, fosses septiques et égout divers.

Il remplacera immédiatement toutes vitres ou carreaux fendus ou cassés. A défaut, il sera responsable de tous dégâts provoqués par l'humidité ou autres.

Il avertira le propriétaire immédiatement de tous problèmes pouvant conduire à une dégradation du bien. A défaut, il sera tenu personnellement responsable de l'aggravation et des éventuels dégâts en découlant.

Il fera ramoner régulièrement les cheminées par un ramoneur juré et tout au moins une fois l'an, et devra justifier à la première demande du bailleur, de la bonne exécution de cette obligation.

Le preneur ne pourra faire aux lieux loués aucun changement ou démolition et constructions quelconques, sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

Tous les travaux de constructions effectués par le preneur au mépris de ce qui précède appartiendront de plein droit et sans indemnité au bailleur, sans préjudice au droit de ce dernier de faire rétablir les lieux dans leur pristin état s'il le préfère, aux frais exclusifs du preneur et réclamer en outre tous dommages et intérêts s'il y a lieu.

Le bailleur aura en tout temps le droit de visiter les lieux loués ou de les faire visiter par son délégué et pour autant que de besoin avant et pendant l'exécution des travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

### GARANTIE DE PAIEMENT - SANCTIONS

#### Caution locative

Le bien loué devra être constamment garni d'objets mobiliers en suffisantes quantités et valeurs pour répondre des loyers. De plus, à titre de garantie de l'exécution ponctuelle de toutes les charges lui imposées par le présent bail, le preneur devra à cette fin, avant l'entrée en jouissance, verser entre les mains du bailleur une somme équivalente à ~~DEUX~~ mois de loyer à titre de garantie locative, soit la somme *Mille cent EURO*

Cette somme sera bloquée sur un compte bancaire ouvert au nom du preneur. Elle sera remise au preneur, en fin de bail, majorée des intérêts, moyennant l'accord écrit du bailleur, après que le preneur aura justifié de l'accomplissement de toutes ses obligations découlant des présentes. En aucune façon, cette somme ne pourra être imputée sur les derniers mois de jouissances du présent bail.

#### Garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations qu'il assume en vertu des présentes, le preneur déclare céder irrévocablement au bailleur qui accepte, comme dit est, pour le cas où il n'effectuerait pas aux échéances les paiements qui lui incombent, la quotité cessible de tous traitements ou salaires, émoluments ou indemnités qui peuvent lui revenir du chef de toutes activités professionnelles avec pouvoir de les toucher directement sur simple quittance et sans autres formalités, ni mise en demeure préalable.

Les obligations résultant des présentes sont indivisibles et solidaires entre les héritiers et les ayants droit du preneur.

#### Sanction

A défaut par le preneur de s'acquiescer d'un seul terme de loyer dans la quinzaine de son échéance, toute somme restant due produira intérêt au taux légal du jour de son échéance jusqu'à complet paiement, sans préjudice au droit d'exigibilité du principal, ni du droit du bailleur de mettre fin, s'il lui plaît, anticipativement au bail, de plein droit et sans mise en demeure, et cela sans pouvoir réclamer de sa part aucun dommage et intérêts ni indemnisation.

De même, un retard de deux termes consécutifs de loyer est considéré par les deux parties comme un motif grave pouvant entraîner la résiliation du présent bail.

### MISE EN VENTE - FIN DE BAIL

En cas d'expropriation forcée pour cause d'utilité publique, le bail sera résilié de plein droit sans que le preneur ne puisse exiger aucune indemnité du bailleur, tous droits du preneur restant sauf contre l'expropriant. Le preneur renonce pour toute la durée du bail à tous recours qu'il pourrait avoir du chef des articles 1386 et 1721 du code civil, ainsi que de la présence d'insectes et animaux nuisibles.



Trois mois avant l'expiration du bail comme en cas de mise en vente de l'immeuble, le bailleur aura le droit de faire apposer des placards sur la façade et de faire visiter celui-ci par les amateurs, deux fois par semaine pendant trois heures consécutives, aux jours et heures déterminées par lui.

#### ASSURANCE

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra faire assurer les lieux loués contre l'incendie et ses risques locatifs et de voisinage auprès d'une compagnie agréée par le bailleur à qui il justifiera à la première demande du paiement régulier des primes d'assurances.

#### TAXES -- FRAIS

Le preneur devra supporter de toutes les charges et impôts quelconques mises à charge du bien loué, à l'exception du précompte immobilier, qui seul est à la charge du bailleur, la taxe sur les portes cochères et l'égouttage. De même, le preneur devra supporter toutes les charges et redevances résultant des consommations d'eaux, gaz, électricité, et éventuellement de télédistribution et téléphone. Le preneur devra toutefois rembourser immédiatement au bailleur le montant des garanties ou provisions par lui versées.

Les frais des présentes et tous ceux résultant de l'exécution des obligations qu'elles contiennent sont à charge du preneur.

Fait en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement

à  
le CHATELET le 15 octobre 2014

À chaque date d'échéance du bail un  
montant de 130 € (cent trente euros) interviendra  
demandé pour l'entretien de la chaudière ainsi  
que la Taxe de l'égouttage soit le 1<sup>er</sup> fois  
le 15 octobre 2015.

CHATELET le 15 octobre 2014.

A20131421300101010101

REC

FAL



ETAT Des Lieu  
APPARTEMENT 1 Rue S<sup>te</sup> BARBE 73 chatelet

---

L'appartement est entièrement Renové

Nouveaux Chassis dans tout l'appartement

Nouvelle Electricité conforme aux normes.

Nouvelle Chaudière au gaz

Nouvelle S.D.B. carrelée et Nouveau WC

Les portes sont nouvellement peintes

La cuisine possède 1 nouveau Placard sous évier deux portes 1 plan de travail avec deux portes et une armoire Turle 1 porte

Les Murs de toute les pièces sont peints en blanc et devront être rendus Blonds

Il n'y a aucun commentaire et le Tout est dans une propriété parfaite