

en ca de soussi

BAIL AFFECTE PAR LE LOCATAIRE A SA RESIDENCE PRINCIPALE
(loi du 20 février 1991)

ENTRE

ci-après dénommé « le bailleur »

ET :

ci-après dénommés « le preneur »

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

ART.1^{er} : Lieux loués

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte le bien dont la désignation suit :

Maison d'habitation, Rue de la Vesdre 2 Verviers 4800

ART.2 : Destination des lieux loués

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation privée.

Le preneur fera procéder dans le mois de la signature du bail à son inscription dans les registres de la population de la commune où se trouve situé le bien loué.

Aucune modification à l'affectation des lieux loués ne pourra, en aucun cas, être apportée par le preneur sans l'accord spécial, préalable et écrit du bailleur, qui pourra toujours le refuser sans devoir en justifier les motifs.

Il est expressément spécifié qu'en aucun cas la présente location n'est et ne pourra être régie par la loi sur les baux commerciaux.

ART. 3 : Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 1^{er} septembre 2021 pour cesser ses effets, de plein droit le 01 septembre 2022 à minuit.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

En tout état de cause, la durée du bail de courte durée, qui ne peut être éventuellement prorogé ou renouvelé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, ne peut dépasser entre les parties une durée totale de trois ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent contrat.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

Les parties conviennent de la possibilité de mettre fin prématurément au contrat, moyennant accord de chacune d'entre elles.

ART.4 : Loyer

La location est consentie et acceptée, moyennant un loyer de base mensuel fixé à 450 € .

Le loyer est payable par anticipation, le 1^{er} de chaque mois, en monnaie ayant cours légal en Belgique, au compte _____ ouvert au nom de _____ avec la référence « loyer + le mois concerné »

Le loyer est dû et sera payé à la mise à disposition des lieux loués.

Il sera exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

ART. 5 : Indexation du loyer

Le montant du loyer tel que prévu à l'article 4, est lié à l'indice santé, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

Pour l'application du présent article, il est précisé que les montants du loyer, tels qu'ils sont fixés à l'article 4, ont été établis en considérant que l'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, à savoir le mois de _____

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, il sera procédé d'office au réajustement proportionnel du loyer sur base de l'indice des prix du mois précédant l'échéance annuelle du bail, suivant la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{Loyer indexé}$$

En conséquence, la notification dudit indice entraînera automatiquement et sans mise en demeure, une modification proportionnelle du loyer, celui-ci ne pouvant cependant jamais descendre en dessous du loyer de base.

Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du bailleur relative aux augmentations résultant de l'indexation ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

ART.6 : Charges

A. Impôts et charges:

Seront à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier, les autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la Région wallonne, de la Commune, de la Province, de la Fédération de Commune, de l'Agglomération, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du preneur.

B. Charges individuelles:

Les lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'eau de ville, d'électricité.

Les frais liés aux consommations d'eau, d'électricité et de chauffage sont payés directement par le preneur aux sociétés distributrices.

Les compteurs se trouvent dans l'appartement, le compteur d'eau se trouve dans la cave du café ainsi que le compteur gaz.

ART. 7: Paiements et intérêts

Sans préjudice à tous autres droit et actions du bailleur, toutes sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives, à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de 12% l'an.

ART.8: Usage des lieux

Le preneur s'engage à jouir des lieux loués en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les autres occupants de l'immeuble ou de porter atteinte à la réputation de l'immeuble. Il ne pourra surcharger les planchers de plus de 250 kg/m²; poids du cloisonnement compris.

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison qu'il en soit.

Le preneur pourra faire procéder sous sa seule responsabilité à l'installation du téléphone, des appareils de radio, télévision, téléscripteurs et autres appareils à l'intérieur des lieux, sans l'accord préalable du bailleur, mais sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration aux locaux.

L'installation et l'usage seront effectués aux frais du preneur.

Si le placement des appareils précités est susceptible d'entraîner des travaux à l'extérieur de l'immeuble ou dans la partie commune, le preneur devra demander l'autorisation écrite et préalable au bailleur qui pourra toujours la refuser.

Le preneur veillera dans son usage desdits appareils à ne pas perturber la jouissance normale des autres occupants.

Les animaux de compagnie ne sont pas autorisés.

Il n'y a pas de caves.

ART. 9: Etat des lieux

Un état des lieux a été réalisé le 01/09/2021, il sera annexé au contrat de bail écrit et soumis à enregistrement.

ART. 10: Restitution, Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera dressé.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur sera responsable de toutes les usures. Il est expressément stipulé que les dégradations qui seraient apportées aux lieux loués ne sont pas constitutives d'une usure normale.

ART.11: Résiliation

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires selon barème reconnu de l'agent immobilier, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de relocation sus-mentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a quitté les lieux loués sans avertissement et cessé d'accomplir ses obligations découlant de la présente convention.

ART. 12: Transformations, Modifications

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du bailleur.

En outre si le bailleur donne son consentement les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Pour les aménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers.

Si cette condition n'était pas remplie, le preneur serait tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du bailleur, ce dernier pouvant exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du preneur, sans préjudice à ce qui dit aux alinéas précédents.

A la fin du bail ou au cas où il serait mis fin anticipativement toutes améliorations et modifications, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état. Toutefois, dès que l'expiration contractuelle du bail ou sa résiliation anticipée sera connue, le bailleur pourra demander au preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement, en toute ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements, et rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état originaire sans frais pour le bailleur.

ART.13: Réparations et entretiens

Le preneur sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes espèces, Il remplacera notamment à ses frais toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelque cause que ce soit, et dont les réparations ne seraient pas assurées par la police d'assurances. Le preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Il fera réparer au besoin les systèmes de fermeture des portes et fenêtres, des robinets et appareils sanitaires qui viendraient à se détériorer à moins qu'il ne s'agisse de défauts cachés inhérents à l'installation.

Il entretiendra en bon état les peintures intérieures (à noter qu'il est strictement interdit au preneur de peindre les murs d'une couleur foncée) et préservera de la gelée les tuyaux d'eau, radiateurs et appareils sanitaires. Il fera nettoyer la face intérieure des vitres de sorte qu'elles soient en état de propreté constante. Il veillera à l'entretien des châssis et des chapes.

Le bailleur peut exiger du preneur, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparations qui incombent au preneur et de les terminer endéans les deux mois de l'envoi de cette recommandée.

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes réparations ou améliorations qui pourraient devenir nécessaires durant la durée du bail, fussent-elles durer plus de 40 jours, afin de permettre au bailleur la bonne et prompte exécution de ses obligations.

Le preneur devra permettre l'accès au bailleur ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par le bailleur aux fins de procéder aux inspections et réparations rendues nécessaires, en général vérifier l'état des lieux.

Il est expressément convenu que seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 & 606 du Code civil, et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, sont à charge du bailleur.

Le preneur signalera sans délai et par lettre recommandée au bailleur la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables, dont le bailleur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

Lorsqu'une interruption des services du bâtiment est due à une cause échappant au contrôle du bailleur et pour autant que celui-ci ait fait preuve de soins raisonnables pour assurer le fonctionnement de ces services, ou leur remise en état, le preneur ne pourra réclamer d'indemnité en raison des inconvénients qui en résulteraient pour lui.

ART.14: Garantie

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme de 900 euros..... maximum deux mois de loyer).

Cette garantie constituée en espèces sera placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts en étant capitalisés.

Les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

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.

L'institution financière dans laquelle les fonds seront déposés devra attester au moyen d'un formulaire que la garantie locative est envoyée selon les modalités prévues par la loi.

ART.15: Cession et Sous location

Les locaux faisant l'objet du présent bail ne pourront être cédés ou sous-loués en tout ou en partie par le preneur sans le consentement préalable, exprès écrit du bailleur.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire, le sous-locataire, le cédant et le cessionnaire seront tenus à l'égard du bailleur solidairement et indivisiblement, de toutes obligations découlant du présent bail.

Le preneur s'engage dès lors à obtenir du sous-locataire qu'il souscrive semblable engagement à l'égard du bailleur, sauf si ce dernier y renonce expressément.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail. Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de cession ou de sous-location enregistré, endéans les 30 jours de l'enregistrement.

ART.16: Assurances

Le preneur fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs et de voisinage qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il assurera de même contre les risques des bris de glace.

Ces assurances seront réalisées auprès de compagnies agréées par le bailleur, et pour des montants suffisants. Une copie des contrats souscrits devra être fournie au bailleur.

Le preneur affectera toutes sommes reçues en vertu des polices d'assurance à la remise en état du bâtiment, et, s'il y a lieu, il suppléera à tout manquement au moyen de ses propres fonds.

ART.17: Exonération de responsabilité du bailleur et de ses ayants droit

Le bailleur et ses ayant droit déclinent toute responsabilité pour fait dommageable causé au preneur ou aux tiers de passage chez lui par leurs préposés, notamment par les huissiers et concierges.

Le preneur doit assurer la garde effective des locaux qu'il tient en location, il exonère expressément le bailleur et ses ayant droit de toute responsabilité en cas de vol venant à se produire dans les lieux loués.

Au cas où une instance judiciaire ou administrative était engagée contre le bailleur en raison de l'activité ou de la présence du preneur dans les lieux loués, le preneur s'engage à prendre fait et cause pour le bailleur en intervenant volontairement dans la procédure, et à le garantir de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge, ceci tant en principal, intérêts que frais.

ART.18: Clause particulière

Si pour des raisons professionnelles, le preneur est obligé de quitter la Belgique, il aura la faculté de renoncer au présent bail, moyennant préavis de 3 mois notifié au bailleur selon courrier recommandé à la poste.

ART.19 : Vente de l'immeuble

En cas de vente de l'immeuble l'acquéreur du bien loué pour lequel s'engage le bailleur et aux droits desquels il sera subrogé se réserve le droit de mettre fin au présent contrat, moyennant préavis notifié par courrier recommandé trois mois à dater de la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, dans le respect des dispositions de l'article 9 de la loi du 20 février 1991.

Il est expressément convenu que si l'acquéreur use de cette faculté, le preneur ne pourrait prétendre à aucune indemnité généralement quelconque telle que stipulée aux articles 1744 et suivants du Code civil.

ART.20: Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des lieux.

En aucun cas, les indemnités que le preneur serait en droit d'exiger du pouvoir expropriant, ne pourront réduire le montant de l'indemnité revenant au bailleur.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

ART.21: Visite des lieux

Pendant les 3 mois qui précèdent la fin du bail, le preneur autorisera l'apposition d'affiches à des endroits visibles de l'immeuble, annonçant sa mise en location ou sa vente.

De même, durant cette période, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par des personnes accompagnées d'un délégué du bailleur, à tout moment entre 9 heures et 17 heures du lundi au vendredi, selon rendez-vous à déterminer de commun accord.

Dans le cadre de l'étude du projet d'aménagement de la caserne des pompiers, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par des personnes habilitées, identifiées par le bailleur, dans les dix jours de la demande, selon rendez-vous à déterminer de commun accord.

ART.22: Enregistrement et frais de bail

Le présent bail sera soumis à l'enregistrement par les soins du bailleur.

ART.23: Date des notifications

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites une semaine après la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

ART.24: Election de domicile

Pour tout ce qui concerne le présent bail, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

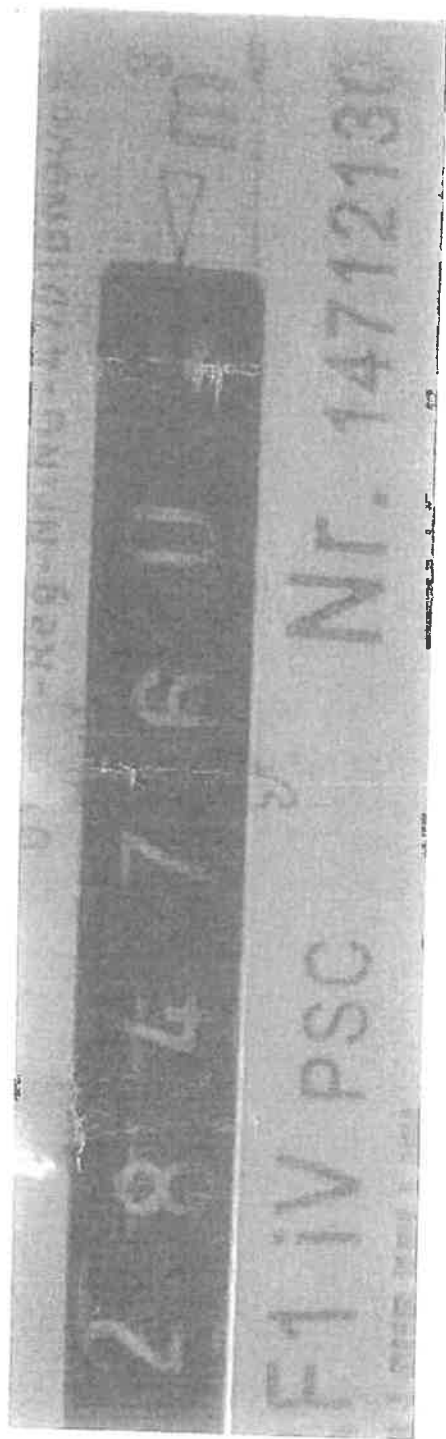
A l'expiration du présent bail le preneur sera tenu de notifier son nouveau domicile au bailleur par courrier recommandé adressé à la poste, à défaut de quoi toute notification ou signification généralement quelconque pourra être effectuée dans les lieux faisant l'objet du présent bail par le bailleur.

N° compteur gaz 14712130	Index 2847,607	Compteur a carte.
N° Compteur électrique : 335665	Index 9404,2	
N° compteur électrique : 3013104	Index 3067,9	
Compteur SWDE : A10269550	Index 1182,11	

Fait en trois exemplaires à Vervier, ce ...01/09/2021....., une copie étant destinée à l'enregistrement et chacune des parties reconnaissent avoir reçu le sien.

LE PRENEUR,

LE BAILLEUR



[Handwritten signature]

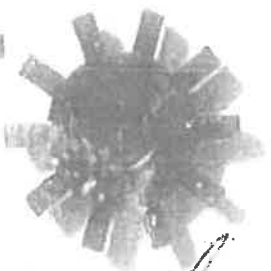
10/10/10

3 m

(B.02)
(314 29)

003

0111182111

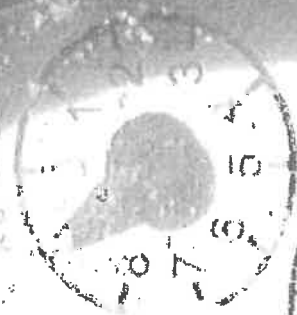


Class C

Qn 1 m 3/4

Pr 1 e

re tre



0030679

kWh

16X4ir

230V

0,5-10(60)A

C: 375

rev/kWh

50Hz

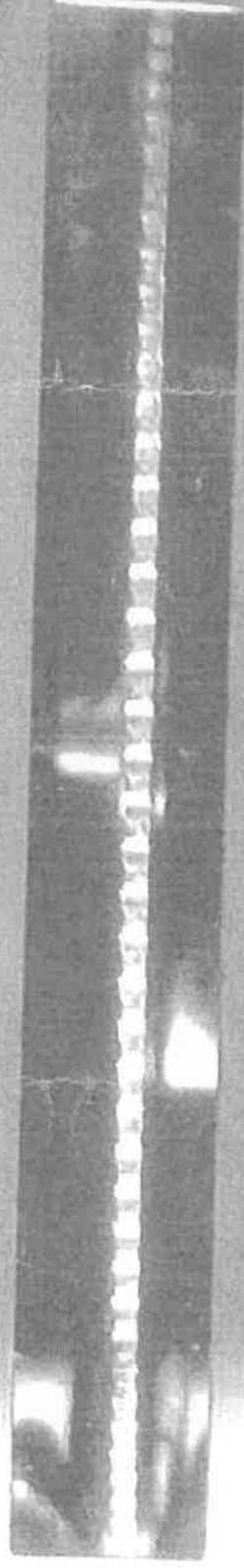
R=1500 imp/kWh

-25°C to 55°C

T1003

Close

CE M15 0122

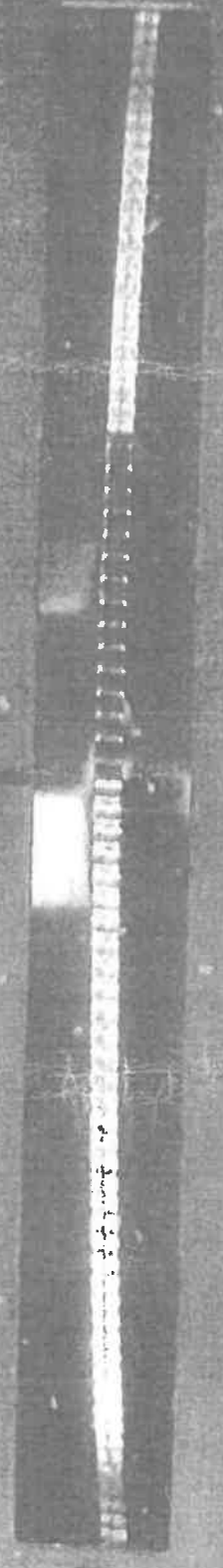


nr. 3013104

009404

2

CEM-16 0122



IX6R

V

luc