

CONTRAT DE BAIL DE MAISON

Entre les soussignés,

M. 

domicilié à 

dénommé le "bailleur"

et

M. 

domicilié à 

dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1: Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un immeuble situé à **Alleur - rue de Hombroux, 63, 4432 - ALLEUR (ANS)**

et comprenant: **un salon - une salle à manger une cuisine - un lavoir au rez de chaussée - 1^{er} Etage 2 chambres à coucher - 1/2 grenier - une cave - un arrière bâtiment**

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, et les recevoir en bon état locatif.

Article 2: Durée

Ce bail est consenti pour un terme de neuf années prenant cours le **1/05/2000**

et finissant de plein droit le **1/05/2009**. Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée.

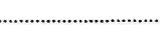
Le preneur et le bailleur ne pourront invoquer la tacite reconduction à la fin du présent bail.

Article 3: Paiement du loyer

a) Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **9.800** francs) **neuf mille huit cent francs**

que le preneur est tenu à payer, régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur **15** de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° 

B.B.L - Agence d'Ans rue de l'Yser de M. 

b) Dans les trois mois précédant l'expiration de la troisième ou de la sixième année, le bailleur se réserve le droit de réviser le montant du loyer, s'il estime que la valeur des lieux loués a augmenté. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant. A défaut d'accord entre les parties sur la majoration du loyer, le Juge de Paix compétent statuera en équité.

Article 4: Indexation

Le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de **MARS** ~~avril~~ **2000 - index santé 104,79**, publié au Moniteur Belge. Le bailleur suit les prescriptions légales en matière d'indexation des loyers. **BASE 1496**

Article 5: Garantie

Le preneur versera au bailleur, à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme de **19600 F.** **dix neuf mille six cents Francs**

(francs) qui sera versée sur carnet de dépôts ou dossier-titres bloqué avec la mention "garantie locative" et qui lui sera restituée à l'expiration du présent bail après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur. Cette somme ne pourra en aucun cas servir au paiement de loyers ou de charges.

Article 6: Impôts

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province ou la Commune, sont à charge du **precompte immobilier à charge du propriétaire**

Article 7: Charges

a) **Chauffage**
Les frais de chauffage des lieux loués sont à la charge exclusive du preneur.

b) **Eaux, gaz, électricité**
Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs. Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Article 8: Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Le preneur s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur. Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 9: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens

a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'accident du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.

b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

e) **Sont à charge du preneur:**
- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;

DUPLICATA

ENREGISTRÉ À ANS, le

5^{ème} août 2000

Vol. 62/110 n° 6 CASE

un RÔLES de RENVOIS

REÇU: mille francs belges

(1000 BEF ou 24,79 EUR)

Le Receveur,

[Redacted signature]

[Redacted text]

une cuisine - un ~~sa~~ rez de chaussée - 1^{er} Etage 2 chambres à coucher - grenier - une cave - un arrière bâtiment

de gaz, d'électricité, et de remplacement et d'entretien des compteurs. Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, et les recevoir en bon état locatif.

Article 8: Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 2: Durée

Ce bail est consenti pour un terme de neuf années prenant cours le 1/05/2000

et finissant de plein droit le 1/05/2009. Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée. Le preneur et le bailleur ne pourront invoquer la tacite reconduction à la fin du présent bail.

Article 9: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens

- a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Article 3: Paiement du loyer

a) Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 9.800 F (neuf mille huit cent francs) que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° Courant N° 340-0929777-70 près de la

B.B.L - Agence d'Ans rue de l'Yser de M.

b) Dans les trois mois précédant l'expiration de la troisième ou de la sixième année, le bailleur se réserve le droit de réviser le montant du loyer, s'il estime que la valeur des lieux loués a augmenté. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant. A défaut d'accord entre les parties sur la majoration du loyer, le Juge de Paix compétent statuera en équité.

- e) Sont à charge du preneur:
 - le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;

- notamment les appareils et conduits d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
- le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;
- l'entretien du jardin.

- f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.
- g) Le preneur s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.
- h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 10: Etat des lieux d'entrée et de sortie

- a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.
Les parties désignent comme expert(s) : fait à l'amiable entre les parties

- b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 11: Destination des lieux

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 12: Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 13: Expropriation

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. **Il ne sera fondé à faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra postuler aucune indemnité qui viendrait diminuer celle revenant au bailleur.**

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 15: Enregistrement

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges résultant du présent bail sont estimées à 10% (dix pour-cent) du loyer annuel.

Article 16: Obligations solidaires

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant-droits. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi et aux usages en vigueur dans le canton où est situé le bien loué.

Clauses annexes: **Art. 17 - ALIENATION DU BIEN LOUE** ; Le bailleur se réserve expressément pour lui-même ou pour son ayant droit de mettre fin au bail en cas d'aliénation du bien loué et ce, sans indemnités, mais moyennant préavis de 3 mois donné par lettre recommandée dans les 3 mois du compromis de vente.

Art. 18 - JARDIN Le jardin devra obligatoirement être entretenu, le non respect de cet article pouvant entraîner le **renon.**

Fait en triple à ALLEUR, le 25 avril 2000

Le bailleur,

Le preneur,

" LU et APPROUVÉ "
Lu et approuvé





C.I. 1103

Carnet de dépôts n° 0 [redacted] Retour DL 3/6
 Compte de placement n° 0 5 5 [redacted] Retour DL 3/6
 Dossier-titres n° 0 5 6 [redacted] Retour P 5/11

Le(s) propriétaire(s) du logement loué

Nom et prénoms du propriétaire [redacted] Rue, Av., Bd., Sq., Pl., ... - N° de l'immeuble - N° boîte aux lettres [redacted]

Nom et prénoms du conjoint du propriétaire [redacted] N° postal 11132 Localité ALLIEUR

Le(s) locataire(s)

Nom et prénoms du locataire [redacted] Rue, Av., Bd., Sq., Pl., ... - N° de l'immeuble - N° boîte aux lettres [redacted]

Nom et prénoms du conjoint ou du co-locataire [redacted] N° postal [redacted] Localité [redacted]

Le(s) déposant(s) uniquement si le(s) locataire(s) ne constitue(nt) pas la garantie

Nom et prénoms du déposant [redacted] Rue, Av., Bd., Sq., Pl., ... - N° de l'immeuble - N° boîte aux lettres [redacted]

Nom et prénoms du conjoint ou du co-déposant [redacted] N° postal [redacted] Localité [redacted]

Le Crédit Communal de bloquer

(Cocher la devise)

une somme de EUR BEF 19600, [redacted] en carnet de dépôts précité ci-dessus
 une somme de EUR BEF [redacted], [redacted] sur le compte de placement mentionné ci-dessus
 (minimum = 25.000 BEF/625 EUR)
 une somme à concurrence de EUR BEF [redacted], [redacted] représentée par des titres déposés sous le dossier-titres ci-dessus

en garantie de la bonne exécution du contrat de location :

d'un immeuble } situé(e) Rue, Av., Bd., Sq., Pl., ... - N° de l'immeuble - N° boîte aux lettres [redacted]
 } N° postal 11132 Localité ALLIEUR
 }

1. Garantie en carnet de dépôts/compte de placement

Les soussignés déclarent qu'il a été satisfait à toutes les dispositions légales et notamment que :

- le logement est affecté à la résidence principale de preneur
- la garantie est constituée par le(s) locataire(s)
- la garantie est versée intégralement sur un carnet de dépôts ou un compte de placement

En conséquence les intérêts produits par la somme bloquée seront bloqués également.
 (voir point 1 au verso de ce document).

2. Garantie en dépôt-titres et/ou carnet de dépôts ou compte de placement

Les soussignés déclarent qu'il n'a pas été satisfait à au moins une des dispositions légales dont mention au point 1 ci-dessus et prient le Crédit Communal d'un commun accord

- de bloquer les intérêts également et de les capitaliser si la garantie est déposée sur un compte de placement
- de tenir les intérêts à la disposition du (des) déposant(s) (voir point 3 au verso de ce document).

Les soussignés déclarent :

- avoir pris connaissance des règles de fonctionnement de cette garantie locative figurant au recto et au verso de ce document et les accepter;
- avoir été informé du fait que le Crédit Communal a besoin de ces informations pour traiter la demande.

Date: [redacted]
 Signature du (des) propriétaire(s) [redacted]

Date: [redacted]
 Signature du (des) locataire(s) [redacted]

Date: [redacted]
 Signature du (des) déposant(s)