

Appartement
316i

Bail de rénovation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) Monsieur iohaye
ci-après dénommé : " Le Bailleur "

ET

2) Monsieur '

ci-après dénommé : " Le Preneur "

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1er :

Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte, un appartement sis à Piétrebais (1315), 32b, chaussée de Namur, d'une superficie approximative de 110 m2, le bail ne pouvant faire l'objet d'aucune cession ni sous-location si ce n'est moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur qui, en aucun cas, ne sera tenu de justifier son refus éventuel.

ARTICLE 2 :

La location précitée est consentie et acceptée pour 3 années, prenant cours le 1^{er} Décembre 2024

A tout moment, il pourra être mis fin au bail en cours, de commun accord entre les parties.

Hormis cette éventualité, le bail ne pourra prendre fin annuellement que moyennant un congé notifié pour la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, par l'une ou l'autre des parties, au moyen d'une lettre recommandée à la poste, le préavis minimum étant de six mois avant l'expiration de l'année en cours.

ARTICLE 3 :

Le présent bail de rénovation est consenti moyennant un loyer mensuel de **680 €** au lieu de 960€, que le Preneur sera tenu de payer régulièrement, par anticipation, c'est à dire au plus tard pour le dernier jour du mois qui précède celui auquel il se rapporte.

Le loyer est payable en monnaie ayant cours légal en Belgique, au compte que le Bailleur indiquera au Preneur, actuellement au compte bancaire n° BE 14 0632 0910 7783

ARTICLE 4 :

Le loyer tel que fixé à l'article précédent doit être considéré comme étant représentatif du pouvoir d'achat actuel de l'euro, pouvoir mesuré par l'index officiel des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois de Octobre 2024

Sauf à respecter d'éventuelles dispositions législatives d'exception, il est expressément convenu que chaque année à la date anniversaire du présent bail, le loyer de base sera automatiquement majoré par application de la formule légale soit en proportion de la différence entre l'indice du mois précédant celui de l'augmentation par rapport à l'indice de référence ; si, pour une raison quelconque, l'index des prix à la consommation n'était plus publié, la révision du loyer serait opérée annuellement à dire d'expert.

Le Preneur est tenu de procéder lui-même à la révision du loyer telle qu'elle est prévue au présent article, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ou d'une notification quelconque de la part du bailleur.

ARTICLE 5 :

Le coût de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, les éventuels frais de chauffage ainsi que le montant des abonnements, taxes et locations de tous les compteurs, sont à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE 6 :

En vue de garantir la bonne exécution de toutes les obligations mises à la charge du Preneur, ce dernier s'engage à constituer au profit du Bailleur, au plus tard lors de la signature de la présente convention, une garantie locative équivalent à trois mois de loyers, soit : 2.040 €

Cette constitution pourra se réaliser soit par la voie d'une consignation de somme sur un compte individualisé ouvert à cet effet auprès d'une banque agréée par le Bailleur, soit sous la forme d'une garantie bancaire.

A l'expiration du bail, les fonds ne pourront être libérés au profit de l'une ou l'autre des parties que moyennant production, soit d'un accord écrit des deux parties, soit de la copie conforme d'une décision judiciaire exécutoire.

ARTICLE 7 :

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent bien connu du Preneur,
L'état des lieux sera constaté par un reportage photographique, le tout contresigné par chacune des parties.

En cas d'inexistence d'un tel rapport et pour tout ce qui n'y aurait pas été consigné, le Preneur reconnaît expressément avoir reçu les lieux en parfait état locatif.

A l'exception des blocs, pierres et briques apparents, lesquels ne pourront en aucun cas être recouverts d'un revêtement ni d'un produit quelconque sans l'accord préalable du Bailleur, l'ensemble du bâtiment présente une finition neutre ; à la sortie, le Preneur s'engage à le restituer tel, les éléments peints rafraîchis d'une peinture semblable ; au besoin, il en sera de même pour les portes, châssis et boiseries qui feront l'objet d'une remise en état adéquate.

De manière générale, le Preneur s'engage, en conséquence, à occuper les lieux en bon père de famille et à les restituer en pareil état que dit ci-dessus, lors de son départ ; les parties s'engagent, à cet égard, à dresser ensemble l'état des lieux de sortie, au plus tard, lors de la restitution du bien loué, selon des modalités identiques à l'état d'entrée.

ARTICLE 8 :

Le Preneur s'engage pendant toute la durée de son occupation à faire, à ses frais exclusifs, aux lieux loués, toutes les réparations réputées locatives quelle qu'en soit l'importance, à l'exception toutefois de celles qui seraient dues à une vétusté de la structure du bâtiment.

A titre exemplatif et sans que cette énumération soit limitative, ils fera remplacer à ses frais, les carreaux ou vitres cassés ou fêlés par des vitres ou carreaux de même qualité, quelle que soit la cause de ces brisures ou fêlures ; il entretiendra et préservera les pompes, robinets, tuyaux d'eau et de décharge, canalisations et appareils éventuels de chauffage et d'eau chaude, appareils sanitaires contre les effets et dégâts de la gelée ; il veillera à ce qu'aucune canalisation ou appareil ne soit jamais obstrué.

Conformément à la loi, les autres réparations demeurent à la charge exclusive du bailleur pour autant qu'elles ne soient pas dues à la faute du preneur ; celui-ci a évidemment l'obligation de tenir le bailleur strictement informé, du moindre problème dès sa survenance et devra tolérer les travaux de réfection indispensables sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 9 :

Le Preneur ne pourra effectuer dans l'immeuble loué, aucune modification ni transformation quelconque sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention particulière entre parties, le Bailleur aura le droit, en fin d'occupation, de conserver les travaux érigés par le Preneur sans aucune indemnité.

Dans la mesure où les dits travaux auraient été effectués sans son consentement, il pourra, si bon lui semble, en exiger la suppression et la remise des locaux en leur pristin état, aux frais exclusifs du preneur.

ARTICLE 10 :

Le Preneur s'engage à contracter, auprès d'une compagnie agréée, un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, bris de glaces et dégâts des eaux pour ce qui concerne les risques locatifs et recours des voisins.

ARTICLE 11 :

En cas d'expropriation, le Preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le Bailleur et à postuler quelque indemnité, si ce n'est celle à laquelle il pourrait prétendre vis à vis de l'autorité expropriante et sans que celle-ci puisse diminuer celle revenant au Bailleur.

ARTICLE 12 :

En cas de manquement du Preneur à l'une quelconque des obligations qui lui incombent en vertu de la présente location, le Bailleur pourra, si bon lui semble, solliciter la résiliation judiciaire du bail à ses torts et griefs et lui réclamer une indemnité de relocation équivalent à six mois de loyer sous réserve de tous autres dommages et intérêts pour le préjudice réellement subi.

A titre exemplatif et non limitatif tout retard de paiement de plus de quinze jours autorisera le Bailleur à agir en justice sans aucune mise en demeure préalable.

Hormis cette stipulation, il est expressément convenu que toute somme demeurant impayée à son échéance sera productive au profit du bailleur d'un intérêt au taux mensuel d'un %, soit 12 % l'an.

ARTICLE 13 :

Trois mois avant l'expiration du bail ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra tolérer que les locaux puissent être visités librement au moins une fois par semaine, durant trois heures consécutives.

ARTICLE 14 :

Tous les frais et droits ainsi que les amendes éventuelles auxquels le présent bail pourrait donner lieu seront à charge du Preneur, en ce compris le droit d'enregistrement, l'obligation d'accomplir cette formalité lui incombant personnellement.

Pro fisco, les charges inhérentes au présent bail sont évaluées à 5% du montant du loyer.

ARTICLE 15 :

Description des travaux à réaliser durant la première année d'occupation, y compris achat des matériaux :

- Nettoyage et peinture de l'entièreté des murs et plafonds de l'appartement, y compris hall d'entrée et cage d'escalier, de couleur blanche, minimum 2 couches
- Réparation, étanchéité et peinture de tous les châssis de fenêtres
- Achat et installation de 2 extracteurs d'air dans la salle de bains
- Réparation et installation de la clenche de porte entre le petit hall et la salle à manger
- Réparation du parquet du salon ayant pris l'humidité, près du radiateur

FAIT DE BONNE FOI, en trois exemplaires, à Piétrebais, le

2024

Le Bailleur
(lu et approuvé)

Le Preneur
(lu et approuvé)