

Bail de résidence principale

Entre les soussignés :

bailleur, d'une part,

et preneur, d'autre part,
les preneurs déclarent s'engager de manière solidaire et indivisible

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET

Le bailleur déclare louer au preneur, qui accepte : *Une maison unifamilial
à Dampierre 6020*

Bien connu de ce dernier, qui n'en souhaite pas de description complémentaire.

Le bien loué est affecté par le preneur à la résidence principale de lui-même et de son ménage.

Il n'y sera pas exercé de commerce ni activité artisanale.. De même, le preneur ne pourra exercer dans le bien loué aucune autre profession. En aucun cas, le preneur ne peut modifier cette affectation ou invoquer l'autorisation tacite du bailleur. S'il modifie sa résidence principale, le preneur en informera immédiatement le bailleur, par lettre recommandée. Si le preneur ne respecte pas les obligations du présent article relatives à l'affectation du bien, le bailleur considérera ce fait comme un manquement grave de la part du preneur et pourra exiger la résiliation devant le juge de paix.

En outre, le bailleur a d'office, même s'il ne réclame pas la résiliation, le droit à une indemnité, comprenant toutes les taxes supplémentaires dues simple fait qu'une activité professionnelle est exercée dans le bien loué.

Article 2 : DUREE

Contrat de maximum 3 ans.

Le présent bail est contracté pour une durée de 3 ans, prenant cours au *01-03-2016*.
DEUX MILLE SEIZE, et se terminant le *28-02* DEUX MILLE DIX NEUF

Le contrat peut être prolongé une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions (le même loyer) sans que la durée totale du bail dépasse trois ans.

Le bail est censé être contracté pour une période de neuf ans à compter à partir de la date d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée. Le preneur et le bailleur disposeront le cas échéant des possibilités de résiliation prévues dans la loi sur protection de la résidence principale à l'article 3 de la loi relative aux baux locatifs et ayant trait à la résidence principale du preneur.

Article 3 : LOYER

Le loyer est fixé à *600,00* euros par mois et est payable par anticipation mensuelle, le premier du mois au compte du bailleur.

Le loyer est lié à l'indice du coût de la vie conditions fixées à l'article 1728bis du code civil. L'adaptation est égale au montant qui est obtenu par l'application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{nouveau loyer}$$

Les éléments de cette formule sont décrits comme suit :

***le loyer de base* est celui qui découle du bail ou d'un jugement, à l'exception des frais de charges qui sont supportés expressément par le preneur ;

***le nouvel indice* est « l'indice- santé » du mois précédant le mois dans le courant duquel tombe l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail locatif ;

***l'indice de base* est « l'indice- santé » du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue (=celui de la signature du bail) .

L'adaptation se fera uniquement sur demande écrite de la partie concernée et sera applicable jusqu'à trois mois maximum avant la date de la demande.

Si le loyer ou toute autre indemnité due par le preneur en vertu du présent contrat n'est pas payé à temps, le montant dû sera majoré d'office et sans mise en demeure d'intérêts égaux aux intérêts légaux.

Le loyer peut être revu tous les trois ans aux conditions et dispositions de l'article 5de la loi relative aux baux locatifs et ayant trait à la résidence principale du preneur.

Article 4 : CHARGES COMMUNES

Aucune.

Article 5 : GARANTIE LOCATIVE

En vue de garantir la bonne exécution de ce bail, le preneur veillera, avant la réception des clefs, à une garantie locative auprès d'un organisme financier de premier plan et ce comme suit ;

Le preneur est tenu de verser une garantie de *1.200,00* euros équivalent à 2 mois de loyer. Cette garantie sera déposée sur un compte d'épargne au nom du preneur et du bailleur auprès de . Les intérêts et le capital sont capitalisés.

Il ne pourra être disposé de la garantie locative que sur présentation de soit un accord écrit entre les parties soit une copie d'une décision judiciaire.

Article 6 : ETAT DES LIEUX

Avant que le preneur occupe le bien, il établit en compagnie du bailleur un état des lieux circonstancié, qui fera partie du contrat de bail. L'état des lieux locatif d'entrée doit être effectué endéans le mois.

Le preneur s'engage à entretenir le bien loué et, à l'expiration du bail, à le remettre dans l'état tel qu'il apparaît de l'état des lieux.

Article 7 : CHANGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

Le bailleur est autorisé à effectuer tous changements, transformations ou aménagements à condition d'en avertir préalablement le preneur par écrit et de ne pas modifier la nature de l'immeuble.

L'exécution des travaux ne peut avoir pour conséquence que le preneur ne peut utiliser le bien pour plus de 40 jours. Si cette période est dépassée, le preneur a droit à une diminution de loyer. Si les travaux rendent temporairement le bien totalement inhabitable, le preneur peut demander la dissolution du bail.

Le preneur est autorisé à effectuer tous changements, transformations ou aménagements avec l'accord préalable écrit du bailleur. Dès que ces travaux sont terminés, il devient d'office propriété du bailleur, sans indemnisation du preneur.

Article 8 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur se chargera des réparations et petits travaux d'entretien qui sont à sa charge en vertu des art. 1754 et suivants du Code Civil, des usances locales ainsi que des dispositions de cet article, sauf si l'usure ou un cas de force majeure ont entraîné la réparation.

Le preneur se chargera également des autres réparations pour autant qu'elles lui sont imputables ou à une personne, un animal ou une chose dont il est responsable

Si un dommage survient, dont la réparation est à charge du bailleur, le preneur en informera immédiatement, sous peine d'indemnité, le bailleur par lettre recommandée. Par ailleurs, le preneur permettra au bailleur et/ou son représentant d'examiner tout dommage et éventuellement de faire exécuter les travaux nécessaires.

Le preneur est tenu de remplacer toutes les vitres brisées ou fendues par des vitres de même qualité et de même valeur même si les dégâts sont dus à des circonstances imprévues.

Le preneur doit veiller à l'installation de chauffage et ^{Le bailleur.} ~~assurer son entretien~~ ^{par le bailleur}. Il est tenu de faire nettoyer cette installation au moins une fois par an et de le faire vérifier par un technicien agréé. Les frais de remplacement de pièces usées ou défectueuses suite à un cas de force majeure sont à charge du bailleur et du preneur à part égale. Le preneur doit faire ramoner la cheminée une fois par an. Le bailleur a le droit de demander la preuve d'exécution et de paiement tant de l'entretien de l'installation de chauffage que du nettoyage de la cheminée. Le preneur doit protéger contre le gel les conduites, compteurs et robinets. Il doit veiller à ce que les conduites d'évacuation ne soient pas bouchées. Le cas échéant, il doit les faire déboucher à ses frais. Le preneur doit payer les factures d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout, de même

que la location des compteurs. Il paye également le branchement au téléphone et à la télédistribution ainsi que tous les services affiliés à ce genre de communication (e.a. internet).

Tout travaux d' autre nature, peinture, décoration ou autre installations techniques, requiert l'avis préalable du bailleur et/ou son représentant par écrit, et ce avant le premier devis (si il y a lieu) .

Concernant des alentours de l'habitation (pelouse, jardin, potager, arbres) cela doit se faire à un rythme normal afin de ne pas nuire à l'aspect général de l'habitation.

Article 9 : CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne peut pas céder le bail. Il ne peut sous-louer les locaux loués ou mettre à la disposition de tiers, ni partiellement ni intégralement, sans accord écrit préalable du bailleur ; de même la destination des locaux ne peut être modifiée.

Article 10 : ASSURANCE

Le preneur contractera une assurance incendie dans la mesure de sa responsabilité en tant que preneur (risque locatif et recours de tiers). Le preneur remet une copie de la police de la police d'assurance incendie avant la remise des clés et, à la demande du bailleur, fournira chaque année la preuve de paiement de la prime. Cette police stipulera que la compagnie d'assurance doit informer le bailleur de la cessation de la police, pour quelque raison que ce soit.

Article 11 : DROIT DE VISITE

Le bailleur a le droit de visiter chaque année le bien loué, après en avoir convenu avec le preneur.

Trois mois avant la fin du bail ou si le bien loué est mis en vente, le preneur doit autoriser le placement d'affiches ; il autorisera la visite du bâtiment pendant deux heures et au moins trois fois par semaine ; les heures sont à convenir de commun accord.

Article 12 : EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Le preneur et le bailleur conviennent de renoncer, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'éventuelles créances réciproques. Ils feront valoir ensemble leur droits vis-à-vis de l'autorité expropriant.

Article 13 : DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit domicile à l'adresse suivante :

Damyremy 6020

Le bailleur s'engage à communiquer par écrit tout changement d'adresse au preneur. Ce dernier élit domicile dans le bien loué aussi longtemps qu'il ne communique pas de changement d'adresse au bailleur.

Article 14

Les ratures suivantes sont approuvées par les parties :

Article ;

Article ;

Ce bail comporte 5 pages, y compris les annexes obligatoires.

NB: Pas de chien ni de chat sauf autorisation écrite du bailleur

Annexes

Etat des lieux locatif d'entrée

Annexe obligatoire au normes de sécurité d'application dans la région où est situé le bien loué.

Preuve d'assurance habitation et incendie.

Fait en trois exemplaires, dont chacune des parties déclare avoir reçu un exemplaire ; le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement,

A Dampremy le 01-03-2016

Le bailleur

Le preneur

CHARLEROI-TIROU*exemplaire bailleur*

Numéro de colis

U.V.

Numéro d'archivage

043208098 /7 475

14/FS**043208**

Date 05/04/2016

083-6952713-47

0432080987475

0504162

Annexe à l'ouverture de compte**Entre Belfius Banque SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, boulevard Pachéco 44, ci-après dénommée « la banque »,
le(s) bailleur(s) :****et le(s) locataire(s) (co-)titulaire(s) du compte 'garantie locative' :**

il est convenu que la banque bloque un montant en principal de **1.200,00 EUR** sur le compte d'épargne **BE22 0836 9527 1347** qui est ouvert au nom du/des locataire(s) en garantie de la bonne exécution du **contrat de bail, conclu le 05/04/2016**, d'un bien immobilier sis :

6020 DAMPREMY.

Garantie : 1.200,00 EUR + intérêts générés par le montant bloqué.

Les soussignés déclarent :

- avoir pris connaissance des règles de fonctionnement de cette garantie locative qui sont mentionnées dans le présent document et les accepter;
- avoir été informés que la banque avait besoin de ces données afin de pouvoir traiter la demande de blocage;
- s'engager à informer la banque au moyen de preuves quant à un éventuel changement de bailleur.

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du code civil, le locataire donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut pas excéder deux mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individuel, ouvert au nom du locataire auprès d'une institution financière.

S'il est satisfait aux dispositions de l'article 10 de la loi du 20 février 1991 sur les contrats de bail relatifs à la résidence principale du locataire et notamment que :

- le logement est affecté à la résidence principale du locataire;
- la garantie est constituée par le(s) locataire(s);
- la garantie est intégralement versée sur un compte d'épargne,

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

S'il n'est pas satisfait à une ou plusieurs des dispositions de l'article 10 de la loi du 20 février 1991 sur les contrats de bail concernant la résidence principale du locataire, les soussignés demandent de commun accord à la banque de bloquer les intérêts et de les capitaliser.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, au profit de l'une ou de l'autre des parties, que moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision de justice. Cette décision est exécutoire par provision nonobstant tout recours ou opposition et sans caution, ni cantonnement.

Blocage

Le blocage entre en vigueur à la date de la signature du présent contrat.

Loi sur la protection de la vie privée des personnes physiques.

Les soussignés acceptent que Belfius Banque et les entités du Groupe Belfius, ainsi que les sociétés avec lesquelles la banque est contractuellement liée, utilisent leurs données personnelles, y compris celles qui ont trait à la gestion des paiements, afin de gérer leurs produits bancaires, leurs assurances et les autres produits (notamment les cartes de paiement et de crédit), pour leur offrir les produits et services les plus appropriés, évaluer leur relation client, prévenir les abus et gérer les litiges. Lorsque la banque collabore avec des tiers qui traitent certaines données des clients, ces tiers sont tenus de préserver la confidentialité de ces données et de prendre les mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité des données.

Les soussignés peuvent à tout moment s'opposer à l'utilisation de leurs données personnelles à des fins de marketing direct en complétant le document "données d'identification d'un client personne physique". Ils peuvent exercer leur droit d'accès ou de rectification en s'adressant par écrit à Belfius Banque, Gestion de la Clientèle, Boulevard Pachéco 44 à 1000 Bruxelles et en joignant une copie du recto de leur carte d'identité. Dans le cadre des obligations légales ou contractuelles, les données relatives aux éventuels retards de paiement sont communiquées à la Centrale des Crédits aux Particuliers et/ou au fichier des enregistrements non régis de la Banque nationale de Belgique (fichier ENR). Pour des raisons de sécurité, les bâtiments de la banque peuvent être surveillés en tout ou en partie au moyen de caméras.