

BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le bailleur

ET

B. Les preneurs

(En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avvertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint).

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé Allée de la Ferme Detry 13 à 1401 Baulers (sise à Ville de NIVELLES-quatrième division-ex BAULERS) cadastrée ou l'ayant été, section E, numéros 28-D, pour une contenance d'environ 3,60 ares, et comprenant :

- une buanderie
- une cuisine équipée
- un séjour (salle à manger/salon)
- un hall d'entrée
- 2 toilettes
- 4 chambres
- une salle de bain
- un grenier
- un jardin avec pelouse et terrasse
- un garage 1 voiture

2. Certificat de performance énergétique

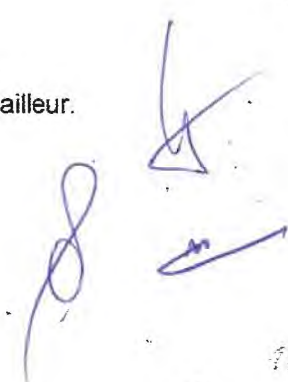
Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé, conclu à un indice de performance énergétique de B.

Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.



4. Durée et résiliation anticipée du bail

4.1. Le bail de courte durée (c'est-à-dire d'une durée égale ou inférieure à 3 ans)

A. Durée :

Le bail est conclu pour une durée de **1 an** prenant cours le **01 septembre 2019** pour finir le **31 août 2020**.

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

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé deux fois pour autant que les contrats successifs n'aient pas une durée cumulée supérieure à trois ans.

Sauf les cas visés à l'alinéa précédent, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Résiliation anticipée :

a) Par le bailleur

Le bail peut être résilié à tout moment par le bailleur après la première année de location moyennant un **préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer, aux conditions cumulatives suivantes :**

- en vue de l'occupation du bien par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;

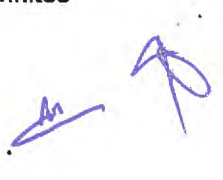
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;

- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois, en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.



5. Loyer (hors charges)

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un *loyer mensuel initial de 1250 €*.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 1^{er} du mois en cours par virement ou versement sur le compte **732-0230857-48** du bailleur.

5.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.

Le loyer indexé est égal à :

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

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3. Intérêts de retard

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

6. Frais et charges

6.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

6.2. Charges privatives

Il s'agit des distributions d'eau, d'électricité, des abonnements téléphone, internet, télévision qui sont à charge des preneurs.

Tout les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coût des consommations, taxes spéciales (ex : redevance télé), sont également à charge des locataires.

Ils justifieront chaque année le paiement de leur facture d'eau.

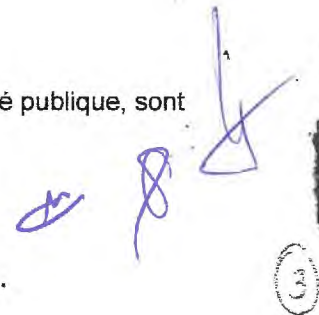
7. Impôts et taxes

7.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur.

7.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par toute autorité publique, sont à charge du preneur.



8. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative avant la remise des clés.

Le preneur verse une garantie de **2500 €** (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (*arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...*) ;

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

9. Etat des lieux

9.1. Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent contradictoirement un état des lieux détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

9.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adopté par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Cela signifie que les locataires assureront l'entretien et la garde du bien loué et de tout ce qui le dessert ou garnit les parties privatives. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, ils feront, au moins une fois par an :

- *entretenir par un spécialiste et à leurs frais, la chaudière, le chauffe-eau et détartrer ce dernier.*
- *Le ramonage de la cheminée sera effectué. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode chauffage du bâtiment. (Chaque année pour la cheminée du mazout)*
- *Ils feront remplacer identiquement, à l'intérieur et à l'extérieur, les vitres, glaces fendues ou brisées, les portes abîmées, quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.*
- *Ils répareront, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives (en ce compris la porte palière) lors d'un vol, tentative de vol ou autre acte de vandalisme.*
- *Ils entretiendront en bon état les conduites de distribution d'eau, installations de sonnerie, les installations sanitaires et conduits de décharges, le chauffage central, la distribution d'électricité, les appareils électro-ménagers.*

- Ils veilleront à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués et à les protéger contre les effets et dégâts de gelées.
- Les locataires veilleront aussi à maintenir la maison en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.
- Il fera récurer en temps utile les citernes.
- Ils entretiendront le jardin en bon état, en fera, le cas échéant, tailler la haie mitoyenne de leur côté, remplacera en mêmes espèces les plants qui viendraient à mourir.
- Ils évacueront régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Si les locataires restent en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

10.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

10.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

10.4 Recours

Les preneurs ne pourront exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé des réparations qui leur incombent, n'ont pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Les preneurs signaleront immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; ils devront tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à tout indemnité pour nuisance dans leur occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne représentant pas un caractère d'urgence absolue.

11. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

12. Cession

La cession du bail est interdite, **sauf accord écrit et préalable du bailleur**. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

13. Sous-location

La sous-location du bien loué est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

14. Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué ou mois avant l'expiration du bail, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien 1 à 3 jours par semaine (maximum 3), pendant 1 à 3 heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance.

15. Assurance

Pendant toute la durée du bail, les preneurs s'engagent formellement à *assurer sa responsabilité civile en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre* étant donné que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique. Ils devront en outre produire la police et ne pourront résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

16. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus au point 4 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

17. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

18. Animaux

Il n'y aura des animaux qu'avec le *consentement écrit du bailleur* et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance.

En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée

19. Conditions particulières

Des barres de tentures, des tentures et un store ont été installé par le bailleur et restent en sa propriété.

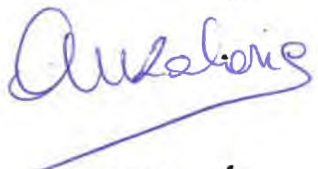
L'état des lieux sera annexé au présent contrat.

Fait à Baulers le 20 août 2019 en 3 exemplaires

- 1 pour le bailleur
- 1 pour le preneur
- 1 pour l'enregistrement

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Le(s) preneur(s)

lu et approuvé


Lu et Approuvé


Le bailleur

lu et approuvé


AVENANT AU CONTRAT DE BAIL

OBJET :CHANGEMENT DE LOCATAIRE

Allée de la Ferme Detry 13

1401 Baulers

ENTRE :

Dénommé(s) ci-après le « **BAILLEUR** »,

ET : Dénommé(s) ci-après les « **LOCATAIRES ACTUELS**»,

Dénommé(s) ci-après le « **NOUVEAU LOCATAIRE** »

Vincent François

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI:

- Le BAILLEUR et les LOCATAIRES ACTUELS ont signé en date du 20 août 2019 un contrat de bail pour le bien situé allée Ferme Detry.13, prenant effet le 01 septembre 2019.
Ci-après le «**Contrat de Bail** ».
- Parmi les LOCATAIRES ACTUELS, Pina Anzalone, ci-après dénommé le "LOCATAIRE PARTANT", souhaite quitter le logement et ne plus être attaché au Contrat de Bail.
- Le Nouveau Locataire souhaite se substituer à ce dernier en tant que Partie au Contrat de Bail et reprendre les droits et obligations attachés.

CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT:

L'ensemble des Parties accepte, et le bailleur autorise, le remplacement du LOCATAIRE PARTANT par le NOUVEAU LOCATAIRE. Ce dernier ne sera donc plus partie au Contrat de Bail et se retrouve dégagé de toute responsabilité au titre de celui-ci, à compter du 01 novembre 2023. La solidarité du LOCATAIRE PARTANT et, le cas échéant, celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à cette même date.

Le LOCATAIRE PARTANT est remplacé par le NOUVEAU LOCATAIRE, qui s'engage à respecter les obligations et clauses prévues dans le Contrat de Bail. La solidarité du NOUVEAU LOCATAIRE et, le cas échéant, celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, commence à compter du 01 novembre 2023.

Le Contrat de Bail se poursuit et le Bailleur n'est pas tenu de restituer tout ou partie du dépôt de garantie, les LOCATAIRES ACTUELS et le NOUVEAU LOCATAIRE faisant leur affaire d'une éventuelle compensation entre eux.

Les autres dispositions du Contrat de Bail restent inchangées excepté le loyer qui est fixé à 1300 €/mois tel l'accord verbal conclu entre les locataires actuels et le bailleur durant la location.

Fait à Baulers, le 25 octobre 2023, en 3 exemplaires, autant d'originaux que de Parties, dont un remis à chaque locataire.

Signatures précédées de la mention "lu et approuvé":

Lu et approuvé


Lu et approuvé




Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
FEDERATION



SFF Finances

Exp. : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

MyRent Accusé de réception

INFORMATIONS RELATIVES AU DOCUMENT

Type d'acte : AVENANT - HABITATION
Code-barres de l'acte : 2024013000010420085

BUREAU COMPÉTENT

F46 Bureau Sécurité Juridique Nivelles
Rue de l'Industrie 22
1400 Nivelles
Tel : 02 572 57 57
E-mail : rzs.j.bureau.nivelles@minfin.fed.be

DONNÉES DU CONTRAT

Bailleur (limité aux 2 premiers bailleurs) :

Locataire (limité aux 2 premiers locataires) :

ers,

Situation du bien : 1401 Baulers
Allée de la Ferme Detry 13
Date de début du bail : 01/09/2019
Durée : Bail à durée indéterminée
Loyer - Charges : 1.300,00 euro / mois - 0,00 euro / mois
Date de signature : 25/10/2023
Date de dépôt : 30/01/2024 (date de soumission à la formalité de l'enregistrement du contrat)



Gérez votre dossier sur
MYMINFIN.BE

Retrouvez des informations sur
WWW.MYRENT.BE



Une question ? Appelez-nous
02 572 57 57

