



ENGEL & VÖLKERS

BAIL DROIT COMMUN

Agence Nivelles (EV SWAT S.P.R.L.)
Rue de Saintes, 11 bte 3 - 1400 Nivelles

TEL +32 (0) 67 -64 90 39 Fax +32 (0) 67 - 38 07 71 www.engelvoelkers.be nivelles@engelvoelkers.com

IPI N° 506.271

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ci-après dénommés le « bailleur » ;

ET :

Nom et prénom :
Domicile : Date de
N° de registre nat
N° de téléphone :
Adresse Mail : ...

ci-après dénommés le « preneur » d'autre part.
Obligés solidairement et indivisiblement

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ART. 1 - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte le bien sis *artichot + 477m²* à 1400 Nivelles. *route rue de Sotriamont 14*

comprenant: voir le rapport de l'état des lieux d'entrée

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

ART. 2 - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de *9ans* prenant cours le *11/01/2020*, se terminant le *31/01/2029*



ENGEL & VÖLKERS®

Le bail prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, ou par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.
A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

ART. 3 - RESILIATION ANTICIPEE

BAIL DE LONGUE DUREE (à supprimer)

Par le bailleur :

Pour occupation personnelle :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment en cas d'occupation par le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfant adoptif de celui-ci, ses collatéraux et ceux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au troisième degré ; ou à l'expiration du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail, en cas d'occupation par des collatéraux du 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.

Pour travaux :

Le bail peut être résilié par le bailleur moyennant un congé donné par écrit six mois à l'avance dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ; ou par exception, à tout moment, lorsque le bailleur dispose de plusieurs logements dans un même immeuble, il peut mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;

- les travaux doivent notamment respecter la destination du bien loué, affecter le corps du logement occupé par le preneur et être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué, ou si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements ;

- les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur ;

- à la demande du preneur, le bailleur doit lui communiquer dans les deux mois à dater de la demande, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise, 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.

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.

A la demande du preneur, le bailleur lui communique gratuitement les documents justifiant de la réalisation



ENGEL & VÖLKERS®

des travaux.

Sans motif :

Le bail peut être résilié par le bailleur dans les conditions cumulatives suivantes :

- à l'expiration du premier et deuxième triennat ;
- moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois ;
- moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Par le preneur :

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois. Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

BAIL DE COURTE DUREE (à supprimer)

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée : ce dernier ne peut être prorogé que deux fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

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. Lorsque le bail a été conclu pour une durée inférieure ou égale à trois mois, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

Il peut être mis fin au bail par le Preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer,

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail qu'après la première année de location, et s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu'au 3ème degré, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si 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 avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, le délai du congé et l'indemnité visée contractuellement, ou en vertu du décret relatif au bail d'habitation, 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 dans les formes requises soit demeurée sans effet pendant un mois.

ART. 4 - ETAT DES LIEUX

Il est reporté ci être vu vide et doit être rendu dans le m état cad vide et propre. Voir photos ci jointes



ENGEL & VÖLKERS®

Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur.

Elles désignent :

en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le preneur et le bailleur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un immeuble non meublé et avant la remise des clefs.

L'expert ou les parties

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie,
 - détermineront, le cas échéant, les montants à payer par le preneur à l'entrée et le bailleur à la sortie pour les stocks de combustible privé existant dans l'immeuble, évalués au cours du jour.
 - détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.
- Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

ART. 5 - LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 805€ que le preneur est tenu de payer régulièrement par ordre permanent et par anticipation de manière à créditer le bailleur **le premier de chaque mois**. Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro au nom de

Le premier mois de loyer est dû à la signature du présent bail.

ART. 6 - GARANTIE LOCATIVE

Le preneur donnera, à titre de la bonne et entière exécution de ses obligations, une des formes de garantie prévues ci-dessous, à son libre choix : Compte Abaque au nom du preneur auprès de Kofime

- Un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution bancaire. La garantie locative sera équivalente à trois mois de loyer. L Kofime

L'institution financière attestera au moyen du formulaire légal que la garantie locative est octroyée.

ART. 7 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge.

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante:

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 5.

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

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est à dire l'indice (santé base 2013) du.....

ART. 8 - CHARGES



ENGEL & VÖLKERS®

Charges particulières

Le preneur prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage. Il paiera seul la location des compteurs et toutes redevances de consommations afférentes à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité.

Charges communes

Le preneur versera comme quote-part au titre des charges communes et provisions de l'immeuble les sommes suivantes :

Provision/Forfait de par mois comprenant

Au moins une fois l'an, le bailleur remettra au preneur un décompte détaillé des charges et des consommations.

Une fois le décompte des charges réelles établi, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.
Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges qui lui incombent.
Au cas où, en fin de location le bailleur ne remboursait pas au preneur, dans les 8 jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de 1% par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ART. 9 - MONTANT NON PAYÉ À L'ÉCHÉANCE

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, des intérêts (10% l'an) à partir de son échéance, les intérêts de tout mois commencé étant dus pour le mois entier.

ART. 10 - DESTINATION - CESSION ET SOUS LOCATION

Le bien est destiné à usage de ^{d'habitation} résidence principale. Le bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le preneur d'une activité professionnelle. Le preneur assumera seul, à la décharge du bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

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 sous-location ou de cession enregistré, endéans les trente jours de l'enregistrement.

ART. 11 - ENTRETIEN - RESPONSABILITÉ - ACCIDENT

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, aux châssis et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa propre responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Sont à charge du preneur, 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.



ENGEL & VÖLKERS

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, la fosse septique, l'adoucisseur d'eau, les citernes, puits perdus, les installations de sonnerie, téléphone, détecteurs de fumée et système d'alarme.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Il entretiendra le jardin et notamment tondra régulièrement les pelouses et taillera les haies au moins 2 fois par an. Il nettoiera les gouttières régulièrement.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement, lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas aussitôt que possible pris toute mesure pour y remédier.

Le preneur veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté.

ART. 12 - ASSURANCES

Le preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction sont à charge du preneur.

Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant la remise des clés ou avant l'entrée dans les lieux. L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à la production de cette preuve.

ART. 13 - TRANSFORMATIONS - AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS DES LIEUX LOUES

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

ART. 14 - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

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

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc.. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.



ENGEL & VÖLKERS®

S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ART. 15 - AFFICHAGE ET VISITE DES LOCAUX

En cas de mise en vente de l'immeuble ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

ART. 16 - EXPROPRIATION - RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur s'abstiendra de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer, en quelque proportion que ce soit l'indemnité revenant au bailleur. Il renonce également à tout recours contre celui-ci.

En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

ART. 17 - ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis. La classe énergétique et les émissions annuelles de CO₂ de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont KW/m².an et Kg CO₂/m².an soit une classe énergétique

ART. 18 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le bailleur communique lors de la présente convention au preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

Le preneur pourra prendre connaissance du règlement d'ordre intérieur chez

Il s'engage à en respecter les dispositions ainsi que toutes les modifications.

Les animaux domestiques habituels ne sont autorisés qu'avec l'autorisation écrite du Bailleur et dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

ART. 19 - IMPÔTS- ENREGISTREMENT

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

7/17



ENGEL & VÖLKERS®

Le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail dans les deux mois de sa conclusion et adressera après opération au Preneur un original enregistré.

ART. 20 – REMISE DES CLES

Le preneur ne pourra disposer des clés ni entrer dans les lieux qu'après que les obligations suivantes soient remplies :

- Paiement du 1^{er} mois de loyer
- ~~Etat des lieux d'entrée~~
- Attestation d'octroi de garantie locative
- Attestation de souscription d'assurance

Fait le Nivelles, à 1/9/2020

en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

*signatures précédées de la mention 'lu et approuvé'

Le bailleur

Le preneur

lu et approuvé

lu et approuvé

Annexes :

1. Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

2. Etat des lieux d'entrée.









