

CONVENTION DE BAIL.

Entre les soussignés :

[Redacted names and addresses]

ci-après dénommés « LE BAILLEUR ».

et

1) [Redacted name and address]

ci-après dénommé « LE PRENEUR ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1.

Les soussignés de première part donnent en location aux soussignés de seconde part, qui l'acceptent, un immeuble à usage d'habitation sis à :

COMMUNE de SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE.

Une maison d'habitation avec jardin, l'ensemble sis Boulevard des Combattants, numéro 56, cadastré section C, parties des numéros 882/E et 883/A. Font partie de la présente location l'étable en brique se trouvant derrière la serre ainsi que deux petites pelouses à l'arrière de l'immeuble objet des présentes.

La cour se trouvant devant l'immeuble prédécrit ne fait pas partie de la présente location, toutefois le preneur aura accès à l'immeuble faisant l'objet de la présente location par le passage longeant la maison portant le numéro 60 jusqu'au Boulevard des Combattants. Ce passage devra toujours être rendu libre pour la circulation des autres usagers et ne pourra être encombré à aucun moment par aucun véhicule ou dépôt quelconque. Le preneur pourra stationner une voiture automobile dans la cour commune à un endroit à déterminer de commun accord avec le bailleur.

Il est en outre précisé que la citerne à mazout ainsi que toutes les tuyauteries tant intérieures qu'extérieures raccordant celle-ci sont la propriété du bailleur, mais le preneur en aura l'usage et veillera à leur bon entretien.

DD Mb h
R D

EH
ES

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

L'immeuble, dont il s'agit aux présentes, est loué dans l'état où il se trouve, lequel répond aux exigences légales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, et bien connu du preneur, qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée et dans un état de propreté parfaite.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur. Chaque partie peut prendre son expert et en supportera les frais.

Sauf convention expresse, le constat des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux et à un moment où la clarté du jour le permettra si l'électricité a été coupée. Chacune des parties pourra prendre son expert pour l'état des lieux de sortie et en supportera les frais.

ARTICLE 3 - DESTINATION

L'immeuble loué est affecté de commun accord à la résidence principale du preneur. Le preneur s'interdit d'en changer la destination sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

En conséquence, les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur seront applicables au présent bail aussi longtemps que le bien conservera cette affectation.

Par dérogation à ce qui est prévu ci-dessous, dès l'instant où prendra fin l'affectation du bien à la résidence principale du locataire, le présent bail sera considéré comme étant conclu pour une durée indéterminée.

Chacune des parties pourra y mettre fin moyennant préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste.

Les autres dispositions du présent bail et notamment celles relatives à l'indexation, la révision du loyer, la garantie, l'interdiction de sous-location et de cessation de bail resteront d'application.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de douze mois entiers et consécutifs prenant cours le **premier octobre deux mil un** et finissant de plein droit le **trente septembre deux mil deux**, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance, par lettre recommandée à la poste.

A défaut de congé notifié dans ledit délai, le bail sera renouvelé pour une même durée, aux mêmes conditions.

Le bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par l'article 3 paragraphe 1 à 5 des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

HB
R D

EH
ES

ARTICLE 5 - CESSION - SOUS-LOCATION - AMENAGEMENT.

Le preneur ne pourra, sans l'accord écrit du bailleur ou de son mandataire, ni céder tout ou une partie de ses droits à la location, ni sous-louer l'immeuble en tout ou en partie. Il ne pourra y apporter aucune modification, transformation, ni aménagement, ni y faire aucun travail généralement quelconque sans le consentement écrit et préalable du bailleur. Au cas où des modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auraient été autorisés, ceux-ci resteront acquis de plein droit au bailleur sans indemnité compensatoire.

ARTICLE 6 - LOYER.

Le loyer de base est fixé à douze MILLE FRANCS (12 000 FB) par mois, payable PAR ANTICIPATION, le premier de chaque mois, au compte numéro [redacted] et ce, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique.

Si le numéro de compte indiqué ci-dessus venait à être modifié, le bailleur s'engage à prévenir le preneur de ce changement ; de son côté, le preneur s'engage à verser son loyer au compte qu'on lui aura, alors désigné.

Le preneur s'engage à donner un ordre permanent à l'organisme financier de son choix, pour assurer le paiement régulier du loyer.

Le dit loyer a été fixé en considération du taux actuel de l'indice des prix à la consommation publié mensuellement au Moniteur Belge.

Le dit loyer de base sera adapté annuellement soit au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et ce, conformément à la formule suivante: loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu ci-avant.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Quant à l'indice de départ, il s'agit de l'indice du mois précédant la conclusion du présent bail soit, en l'espèce, l'indice du mois de septembre deux mil un.

Toute augmentation ou toute diminution de loyer résultant de l'application de la présente clause sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera, sans que celle-ci ne doive mettre l'autre en demeure.

Le bailleur se réserve le droit de réclamer au preneur le montant de l'augmentation qui n'aurait pas été payé relatif aux trois mois précédant la demande.

En outre, il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du bailleur relativement aux augmentations résultant de la présente clause, ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

Si ultérieurement à l'entrée en vigueur de la présente convention, la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation venait à être modifiée, les parties entendent expressément, pour l'application de la présente clause, de se référer au taux de conversion publié au Moniteur belge.

Dans l'hypothèse où l'indice des prix à la consommation ou l'indice officiel qui l'aurait remplacé, ne serait plus publié, les parties conviendront à l'amiable d'une nouvelle base d'évaluation du loyer.

A défaut d'accord amiable, cette nouvelle base sera déterminée par un arbitre désigné par Monsieur le Juge de Paix de la situation du bien loué, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre sera dispensé de toute formalité et délai de procédure.

HB ek l
? D

EH
ET

ARTICLE 7 - IMPOTS.

Le preneur supportera la totalité des taxes et impositions quelconques, mises ou à mettre sur le bien loué, par l'Etat, la Communeauté, la Région, la Province ou la Commune, à l'exception du précompte immobilier, qui demeure à charge du bailleur.

ARTICLE 8 - USAGE.

Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état et constamment garnis de meubles de valeur suffisante pour garantir six mois de loyer.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN DES LIEUX ET REPARATION.

Le preneur se chargera des réparations locatives ou de menu entretien, telles qu'elles résultent de l'article 1754 du Code Civil, des usages des lieux et des dispositions du présent article.

Le preneur supportera les redevances pour la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs. Il devra, à ses frais, faire ramoner les cheminées, au moins une fois par an, et pouvoir en justifier l'exécution à la demande du bailleur; préserver les tuyaux, compteurs et robinets contre la gelée; entretenir et au besoin remplacer les tuyaux et robinets; il veillera à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement, les tuyaux de descente, les appareils sanitaires, les égouts et sterput et les fera déboucher à ses frais.

Le preneur devra encore entretenir les vitres, tant intérieures qu'extérieures, et remplacer par d'autres, de même qualité, celles qui seraient brisées ou seulement fêlées, même par cas fortuit ou force majeure.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais entretenir et détartrer par un spécialiste le chauffe-eau et le chauffe-bains au gaz, il produira au bailleur la preuve de l'exécution de cette obligation à toute réquisition de celui-ci.

En outre, le preneur devra entretenir les installations de sonnerie et de téléphone. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire, afin de répondre à son obligation de garder l'immeuble en parfait état de propreté. Il entretiendra avec le plus grand soin les couvre-parquets.

Le preneur veillera au désherbage des chemins.

JL cbl
R D

EH
CJ

ARTICLE 10 - ASSURANCE.

Le preneur s'engage à assurer contre l'incendie, l'explosion et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins ainsi que le mobilier se trouvant dans les lieux loués, le tout, pour une somme suffisante et à une bonne Compagnie agréée par le bailleur.

A toute réquisition de ce dernier, il sera justifié par le preneur de l'existence des assurances, de la suffisance des capitaux assurés et du paiement des primes.

Le preneur s'engage à faire insérer une clause dans les contrats d'assurance libellée comme suit:

« La Compagnie renonce à tout recours qu'elle serait en droit d'exercer contre les propriétaires du bâtiment en cas de sinistre. En cas de sinistre total ou partiel du bâtiment, l'indemnité allouée par la Compagnie assureuse est déléguée au propriétaire de l'immeuble, lequel sera seul en droit d'en donner quittance et décharge et d'en faire le réemploi ».

Copie de la clause qui précède devra être communiquée par la Compagnie assureuse, dans les trente jours suivant la signature des présentes, en même temps qu'un avenant aux termes duquel la Compagnie s'engage à ne résilier ou modifier la police d'assurance qu'à l'expiration d'un préavis de quinze jours adressé par lettre recommandée au propriétaire.

ARTICLE 11 - TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR.

Le preneur tolérera l'exécution de tous travaux de grosses ou menues réparations que le bailleur jugerait nécessaire de faire en cours de bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, lors même que les travaux dureraient plus de quarante jours. Tous travaux qui seraient nécessaires en raison de la profession du locataire seront à charge de celui-ci.

ARTICLE 12 - GARANTIE.

A titre de garantie par le preneur de bonne et entière exécution de ses obligations, et notamment de la remise en ordre des lieux loués à la fin du bail, celui-ci remettra au bailleur avant son entrée en jouissance une garantie locative d'un montant de **VINGT QUATRE MILLE FRANCS (24 000)**.

Cette garantie correspond à deux mois de loyer et ne peut en aucun cas se compenser avec ce dernier.

Elle sera restituée au preneur et libérée à son profit à l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution des obligations du preneur aura été constatée par le bailleur.

ARTICLE 13 - RESILIATION FAUTIVE.

En cas de résiliation de la présente convention aux torts du preneur, celui-ci paiera au bailleur, à titre de clause pénale, une somme égale à six mois du loyer en vigueur au moment de la résiliation, et ce, outre les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir de cette résiliation, qui resteront à charge du preneur.

Il est expressément entendu que cette somme ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur. Pour lesdits dégâts et dégradations, l'indemnité qui sera due au bailleur sera celle résultant de

LD CB L
R D

EM
CS

l'état des lieux de sortie dressé par l'expert commis par le tribunal dont les horaires seront à charge du preneur.

ARTICLE 14 - AFFICHAGES - VISITES.

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, 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 trois jours par semaine et ce, deux heures consécutives par jour à déterminer par le bailleur.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant préavis de quarante-huit heures.

ARTICLE 15 - EXPROPRIATION.

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.

ARTICLE 16 - RETARDS DE PAIEMENT.

Si le loyer n'était pas payé dans les cinq jours de son échéance, ou si les charges n'étaient pas acquittées dans les cinq jours de leur notification par lettre recommandée, les sommes susdites produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de un/demi pour cent par quinzaine à partir de son échéance, l'intérêt de toute quinzaine commencée étant du pour la quinzaine entière.

ARTICLE 17 - FRAIS ET ENREGISTREMENT.

Tous les frais résultant des présentes y compris les droits d'enregistrement ainsi que les droits et amendes éventuelles, qui en résultent, sont à charge du preneur à concurrence d'une moitié et du bailleur à concurrence de l'autre moitié.

Pro fisco, les parties déclarent que l'immeuble est exclusivement affecté au logement.

ARTICLE 18 - DOMICILIATION - IDENTITE.

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués 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.

En cas de changement de son état civil, le preneur sera tenu d'en aviser, sans retard, le bailleur.

ARTICLE 19 - SOLIDARITE.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Yb. ebl
R D

CM
57

ARTICLE 20 - RECOURS.

Le preneur ne pourra exercer recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a 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.

ARTICLE 21 - ANIMAUX.

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. L'autorisation est donnée quant à la possession d'un chien et d'un chat dans les lieux loués.

ARTICLE 22 - RESILIATION.

Le présent bail pourra être résilié de plein droit, sans formalité, autre que l'envoi d'une lettre recommandée par le bailleur au preneur, dans l'un des cas suivants:

- a) si le preneur reste en défaut quinze jours après la mise en demeure lui faite par le bailleur de payer le loyer prévu par le présent bail ou toutes autres sommes échues;
- b) si le preneur est défaillant par rapport à l'une quelconque de ses obligations et engagements, tel qu'il résulte du présent bail et s'il n'entreprend pas, dans les trente jours de la mise en demeure, de remédier à son défaut;
- c) si le preneur abandonne les lieux loués ou les laisse vides.

ARTICLE 23 - OBLIGATIONS.

Toutes les stipulations résultant pour le preneur du présent bail sont de stricte application.

Elles devront être respectées dans leur intégralité tant par le preneur que par ses successeurs et ayants-droits éventuels.

Toutes violations par le preneur ou ses ayants-droits de l'une ou l'autre de ces stipulations permettront au bailleur, par simple lettre recommandée à la poste, de mettre le défaillant en demeure de faire cesser cette violation.

ARTICLE 24 - DROITS D'INTERVENTION DU BAILLEUR.

Si, à un moment donné, le preneur manque à faire un paiement, à remplir une obligation ou à accomplir un acte lui imposé par le présent bail, le bailleur aura la faculté, sans renoncer pour autant à n'importe quelle obligation du preneur contenue dans le présent bail, de payer ses charges, contracter les assurances et payer les primes de celles-ci, et d'effectuer tout autre paiement et accomplir tout autre acte dont l'exécution est prévue dans le présent bail, de la manière et dans la mesure que le désire le bailleur, en lieu et place du preneur.

Jb. cbl
RA

[H
[J

Dans l'exercice de ce droit, le bailleur pourra payer les frais nécessaires et accessoires y relatifs, y inclus le recours éventuel aux conseils d'avocats et le paiement de leurs honoraires raisonnablement établis.

Toutes les sommes ainsi payées par le bailleur, ainsi que les intérêts sur ces montants, au taux de un demi pour cent par quinzaine, étant entendu que l'intérêt de toute quinzaine commencée est dû pour la quinzaine entière, le tout calculé depuis la date du débours par le bailleur, seront considérés comme supplément de loyer et devront être payés sur demande, de plein droit et sans mise en demeure.

ARTICLE 25 - REPRESENTATION DU BAILLEUR.

Le preneur accepte, pour autant que de besoin, que le mandataire du bailleur soit toute personne qui se présente à lui porteur d'une procuration sous seing privé émanant du bailleur.

ARTICLE 26 - GROSSES REPARATIONS.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur, par lettre recommandée à la poste, les grosses réparations apparaissant devoir être faites, et supportera le coût de toutes réparations additionnelles de ce genre rendues nécessaires par sa négligence ou son retard à en informer le bailleur.

Le preneur donne, dès à présent, accès aux lieux loués au bailleur, ses préposés, délégués, entrepreneurs et leurs sous-traitants, pour le cas de réparations urgentes incombant au bailleur et ce, moyennant préavis de huit heures.

ARTICLE 27 - DIVERS.

Le fait pour l'une ou l'autre partie au présent bail de renoncer à poursuivre l'une ou l'autre infraction aux présents termes et conditions, ne pourra être considéré comme une renonciation à poursuivre toute infraction ultérieure aux mêmes ou à d'autres termes et conditions du présent bail.

De convention expresse entre les soussignés, le bail, qui précède, remplace toutes autres conventions qui auraient pu être prises antérieurement au sujet de la location du bien prédésigné.

- L'utilisation du gaz en bonbonnes est formellement interdite, sauf accord écrit du bailleur.
- Le preneur s'oblige, dès à présent, à laisser au départ, les fils électriques à 15 cm du plafond munis du dispositif prévu pour le raccordement des appareils.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans la présente convention, les parties s'en réfèrent à la loi et aux usages locaux.

Fait en double exemplaire, dont un pour l'enregistrement, à Saint-Georges-sur-Meuse, le premier octobre deux mil un.

Le bailleur

Le preneur

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Enregistré à Huy 2, le Vol. 18 Fol. 73 Reçu : *[Signature]*

duplicate
 Enregistré à Huy 2, le Vol. 18 Fol. 73 Reçu : *[Signature]*

renvois
 Case 587

l'Inspecteur principal,
[Signature]

obl
2 D

M
5

J 7 2 01