

4 + 5
Contrat de bail de garage

PHILIPPART

Entre les soussignés :

A. nom, prénom, profession, domicile, date de naissance

SAUVIGNY

COMTE DE BOURBON 04/3052 142

ci-après dénommée le bailleur ;

et

B. nom, prénoms, profession, domicile, date de naissance

ci-après dénommée le preneur ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er. Objet de la convention

Le bailleur loue au preneur, qui accepte, un garage pour voiture portant le n°... et situé
rue de May, 56, à 4300 Wavrelette
Le preneur déclare avoir visité attentivement les lieux loués qui lui sont délivrés en bon état d'entretien, de sécurité et de salubrité.

emplacement pour 2 motos
emplacement devant les motos

Le bien est loué uniquement en tant que garage pour voiture.

Le preneur ne peut en aucun cas modifier l'affectation du bien.

Article 2. Durée

Le bail prend cours le 13/08/24 et est conclu pour une durée indéterminée.

Conformément à l'article 1736 du Code civil, il y est mis fin moyennant le respect un préavis d'1 (un) mois notifié par lettre recommandée par l'une des parties.

Article 3. Loyer

Le loyer est fixé à 650€ + 50€ (Novel) par mois, payable anticipativement le 1er (premier) de chaque mois.

Sauf instructions contraires du bailleur, le loyer sera payé par versement du montant au compte bancaire n° ouvert au nom bailleur au

Article 4. Indexation

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du propriétaire.

Le loyer indexé est égal à : $\text{loyer de base} \times \frac{\text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$

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.

X

1

Article 5. Manquements du preneur

Sans préjudice de tous dommages et intérêts, le bailleur se réserve le droit, en cas de manquement du preneur à une des obligations lui incombant en vertu de la présente convention et de la loi, de résilier la convention moyennant le respect d'un délai de préavis de 1 (un) mois.

Article 6. État des lieux

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés à l'amiable *OU* établis par un expert désigné de commun accord, les frais étant supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le preneur.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire. Il devra être effectué soit pendant le temps où le garage est inoccupé soit endéans le premier mois de l'occupation.

L'état des lieux d'entrée sera annexé au présent bail.

L'état des lieux de sortie sera réalisé au plus tard le dernier jour d'occupation du bien.

Il sera réalisé sur base de l'état des lieux d'entrée. Les dégâts localisés seront précisément détaillés et valorisés si possible, à défaut de quoi ils seront réservés.

Article 7. Entretien et réparations

Le preneur s'engage à entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée.

Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à sa charge en vertu de la loi ou des usages.

Il procédera également aux autres réparations, dans la mesure où celles-ci ont été causées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre.

Le preneur signalera sans délai au bailleur, par lettre recommandée, tout sinistre dont la réparation incombe au bailleur. À défaut, il peut être tenu responsable de l'aggravation de ces dégâts. En outre, le preneur permettra au bailleur et/ou à son mandataire d'examiner tout sinistre et de faire procéder, le cas échéant aux travaux de réfection nécessaires.

Même si les travaux de réfection exécutés par le bailleur se prolongent pendant plus de quarante jours, ils ne pourront donner lieu à une indemnisation dans le chef du preneur.

Article 8. Frais et charges

Les frais et charges afférents au bien loué correspondent aux dépenses réelles et sont à charge du preneur conformément à l'article 1728ter du Code civil.

Sont notamment considérés comme frais et charges les consommations d'eau, d'électricité etc. ainsi que la location et les frais se rapportant aux compteurs et autres appareils, tels que l'abonnement, le placement, la fermeture ou le remplacement lors du relevé des compteurs, sont à charge du preneur.

Le bailleur remet au plus tôt à la date anniversaire de la convention un décompte détaillé des frais et charges au preneur qui s'engage à payer, endéans un délai de 30 jours à dater du jour d'envoi, les sommes réclamées sur le compte bancaire n° BE. ouvert au nom du bailleur.

Article 9. Assurances

Le preneur est tenu de se faire valablement assurer, à ses frais, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs tels l'incendie, le dégât des eaux, les bris de glace,... L'assurance sera souscrite auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Une copie de la police d'assurance devra être remise au propriétaire dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le preneur justifiera du paiement des primes d'assurances à toute demande du bailleur.

Article 10. Cession de bail et sous-location

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Le preneur ne peut sous-louer tout ou partie du bien loué qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Article 11. Transformations apportées au bien loué

Le preneur ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Pour toute modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux seront effectués.

Sauf convention contraire, les travaux seront acquis sans indemnités au bailleur, qui aura toujours la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial. Il en sera toujours ainsi pour tous les travaux effectués sans l'accord écrit du bailleur.

À l'issue des travaux, un avenant à l'état des lieux initial sera dressé à l'amiable par les parties, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit établi par un expert désigné de commun accord et dont les frais sont partagés par moitié.

Article 12. Enregistrement

Le preneur s'engage à faire enregistrer le présent bail. Les droits d'enregistrement, les amendes éventuelles

pour cause de retard et les droits de timbre, sont exclusivement à charge du preneur.

Article 13. Conditions particulières

Fait à ... *Walcobru* ... le ... *13/08/* ... 2024
en trois exemplaires.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire. Le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Walcobru
X

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s) *[Signature]*

