

CONTRAT DE LOCATION DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

Mr Jean-Marie COLLIN, rue du Village, 67 à 5030 GEMBLoux :

Registre national : 490206.191.90

propriétaire du bien décrit ci-dessous., ci-après dénommé le " bailleur " ,
et

Madame Ethel LIEVENS, rue Copette, 48 à 5020 Champion

Registre national : 780829.238.04

0472 / 781893

ci-dessous dénommé le ' preneur '

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er}. Objet de la convention

Le bailleur donne à bail de résidence principale au preneur, qui accepte, *la maison sise à
5030 GEMBLoux, rue du Village 53 B*

Comprenant :

Intérieur : rez-de-chaussée : hall, w-c, cuisine, living avec escalier menant à l'étage, 1^{er} étage : 1 chambre, salle de bain et palier avec escalier vers la mezzanine ; 2^{ème} étage : grande mezzanine utilisée comme chambre à coucher ;

Extérieur : terrasse, espace pelouse, parking pour 3 voitures.

Article 2. Résidence principale

Le présent bail porte sur un logement que le preneur affectera à sa résidence principale. Il est interdit au preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce ou artisanat ou de toute autre activité professionnelle. Le preneur ne peut en aucun cas modifier cette affectation, ni invoquer le consentement tacite du bailleur en la matière.

Les lieux loués ne seront occupés que par le preneur et ses enfants, à l'exclusion de toute autre personne.

Article 3. Durée

Ce bail est conclu pour une durée d'un an, prenant cours le 1er octobre 2014 et expirant le 30 septembre 2015 moyennant un préavis envoyé par lettre recommandée par le preneur ou le bailleur au moins 3 mois à l'avance avant l'échéance du bail.

Le bail ne pourra être prorogé qu'une seule fois. En outre, la durée totale de location ne pourra dépasser 3 ans. Une telle prorogation doit nécessairement être conclue par écrit.

A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent bail.

La prorogation n'est valable que si elle a lieu sous les mêmes conditions (notamment de loyer).

En cas de demande de résiliation anticipée par le preneur pendant le premier triennat, celui-ci devra se conformer aux règles suivantes :

1. Envoyer une lettre recommandée, avec un préavis de 3 mois, au bailleur afin de lui signifier la demande de résiliation. Ce préavis de 3 mois prendra cours le premier du mois qui suit la date de réception de la lettre de résiliation, cachet de la poste faisant foi.
2. Respecter les obligations de l'ensemble du bail
3. Chercher un nouveau locataire en accord avec le bailleur
4. Continuer à payer les loyers et charges jusqu'à la date de prise en cours d'un contrat de bail avec le nouveau locataire agréé par le bailleur

5. Payer au bailleur (outre les frais énoncés plus haut) une indemnité de rupture de bail en cours :

- a. 3 mois de loyer si la demande de résiliation est faite pendant la première année d'occupation
- b. 2 mois de loyer si la demande de résiliation est faite pendant la deuxième année d'occupation
- c. 1 mois de loyer si la demande de résiliation est faite pendant la troisième année d'occupation

Le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail en cours, moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement, ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré, conformément aux dispositions légales.

Article 4. Loyer

Le loyer est fixé à 700 Euros payable par mois et anticipativement le cinq de chaque mois.

Sauf directives contraires du bailleur, le loyer sera payé par versement ou virement du montant au compte N° BE84 1030 1744 9459 du bailleur.

Le preneur s'engage à donner un ordre permanent à un organisme financier en vue du paiement régulier des loyers, et ce, dans les huit jours des présentes.

Article 5. Indexation

Le loyer de 700 euros est lié à l'indice-santé et sera adapté selon la formule d'indexation suivante :

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

Le loyer de base est le loyer mentionné dans le présent contrat de location.

Le nouvel indice est l'indice-santé du mois qui précède l'adaptation du loyer. L'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui de l'entrée en vigueur de la présente convention, à savoir celui de septembre 2014.

L'adaptation du loyer est effectuée automatiquement, de plein droit et sans aucune mise en demeure, annuellement à dater de la prise d'effet du présent bail et au plus tôt le 1^{er} octobre 2014.

Article 6. Intérêts de retard

En cas de retard de paiement de plus de 10 jours de sommes dues au bailleur, ces sommes seront productives de plein droit d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois, tout mois commencé étant compté en entier, sans préjudice aux autres droits du bailleur.

Article 7. Révision du loyer

Entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration du premier ou du second triennat, le bailleur et le preneur peuvent convenir d'une révision du loyer.

Lorsque le preneur et le bailleur ne parviennent pas à un accord, ils peuvent soumettre au juge de paix, entre le sixième et le troisième mois avant l'expiration du triennat, une requête de révision de loyer. Entrent en ligne de compte pour ce droit :

- Le bailleur et le preneur, s'ils établissent que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative du bien loué est supérieure ou inférieure à 15% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande ;
- Le bailleur, s'il établit que par le fait de travaux exécutés à ses frais dans le bien loué, la valeur locative normale du bien loué est supérieure à 10% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Article 8. Garantie locative

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à 2 mois de loyer, soit 1400 euros (mille quatre cents euros)

La totalité de la garantie sera placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20.02.91.

Les parties conviennent, et le preneur s'engage à faire accepter par la banque, qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges de dégâts locatifs, etc, et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur. Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 9. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par les autorités communales, provinciales, régionales, ou fédérales ou par d'autres administrations publiques, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du bien.

Article 10. Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. A l'expiration du présent bail, il devra le remettre dans l'état où il l'a trouvé à son entrée.

L'état des lieux d'entrée sera établi à l'entrée du preneur. Celui-ci sera annexé en tant que tel au bail.

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.

Article 11. Entretien et réparations

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 dispositions particulières du présent article.

Néanmoins, il devra à ses frais faire entretenir le poêle à pellets, au moins une fois l'an par la firme DEBRY de Sombreffe qui l'a installé et pouvoir justifier l'exécution à la demande du bailleur. Le poêle sera vidé et nettoyé autant de fois que nécessaire par le preneur.

Fosse septique : la première vidange de la fosse septique sera aux frais du propriétaire. Les vidanges suivantes seront à la charge du preneur.

Il doit préserver les tuyaux et robinets contre la gelée ; entretenir et au besoin remplacer les tuyaux et robinets ; il veillera à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement 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.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité. En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

Le bailleur ne répondra du chômage ou du mauvais fonctionnement des services et appareils que s'il est prouvé, qu'une fois averti, il n'a pas pris, aussitôt que possible, toutes les mesures en son pouvoir pour y parer.

Le preneur occupera les lieux et l'entretiendra en « bon père de famille » et dans le respect des bonnes mœurs et veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté.

Article 12. Occupation, cession du bail et sous-location

Le bien est loué au preneur qui l'affecte à sa résidence principale. Le preneur et ses enfants seront les seuls occupants de celui-ci. Il ne pourra l'occuper avec quelqu'un d'autre que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux en bon père de famille. Il ne sera toléré aucune entrave aux bonnes vies et mœurs.

Il est interdit au preneur de céder ou de sous-louer le bien sans le consentement préalable et écrit du bailleur. Le consentement tacite ne pourra être invoqué en aucun cas par le preneur.

Article 13. Frais et charges

Les charges privatives comprennent :

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc

Article 14. Assurances

Le locataire doit faire assurer sa responsabilité en matière d'incendie, de risques locatifs, de recours des voisins, de bris de vitres et de dégâts des eaux.

Le locataire est également tenu de souscrire une assurance pour ses biens personnels.

Le locataire déclare renoncer à tout recours à l'encontre du bailleur en vertu des articles 1386 et 1721 du Code Civil.