

**BAIL D'APPARTEMENT NON MEUBLE - REZ-DE-CHAUSSEE - nr 1  
AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR  
98 AVENUE REINE ASTRID - 5000 NAMUR**

**Entre** les soussignés :

M. DIDIER Stéphane

Tél: 0478.88.15.10

ci-après dénommé « le bailleur », d'une part

**Et**

M. Mme :

Tél. :

ci-après dénommé « le preneur », d'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit.**

**CLAUSES PARTICULIERES**

**1. OBJET DU CONTRAT**

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur qui accepte un appartement non meublé situé au rez-de-chaussée dans l'immeuble repris ci-dessus, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

L'appartement comprend: un hall avec vestiaire et wc séparé, une cuisine semi-équipée avec un débarras, un living avec balcon et grande terrasse arrière, un jardin, un garage, un salon et chambre, un sous-sol comprenant 2 caves, un dressing et une salle de bain équipée.

Au sous-sol se situe la chaufferie de l'immeuble à l'intérieur de laquelle se trouve la chaudière au gaz et les restes de carrelages, de parquet et de tapisserie des travaux. Le preneur veillera à ne pas utiliser cette pièce qui ne fait pas partie de son contrat de location. Il permettra au bailleur d'y avoir accès librement aussi souvent que nécessaire, pour autant que celui-ci le prévienne au moins un jour à l'avance. La porte coupe-feu de la chaufferie reste ouvrable en cas de nécessité.

**2. DESTINATION**

Les lieux sont loués à usage simple d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par deux personnes au maximum. Cette destination ne pourra jamais être modifiée sans l'autorisation écrite du bailleur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

**3. DUREE**

Le bail est consenti pour un an renouvelable prenant cours le ..... et finissant de plein droit le ..... Le preneur peut demander la prolongation de ce contrat d'un an ou de deux ans en envoyant sa demande écrite au bailleur trois mois avant la fin du bail. Si le bailleur y consent, il proposera un avenant au preneur, mais dans ce cas, le loyer sera indexé comme dans un bail de 3 ans et les charges forfaitaires fixes devront être ré-estimées avant tout accord.

**4. LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de ..... payable le 1er du mois avec 5 jours de tolérance au moyen d'un ordre permanent. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte nr :

Si le preneur n'exécute ni dans les trente jours ni après le délai de dix jours de la sommation envoyée par voie recommandée les obligations de paiement mises à sa charge, le contrat de location sera résilié de plein droit, suivant la volonté du preneur. Il restera redevable des trois mois de préavis en plus du mois à partir duquel il n'a pas exécuté le paiement du loyer.

## 5. INDEXATION

Les parties conviennent expressément que le loyer précité est lié aux variations de l'indice des prix à la consommation. Conformément à l'article 1728bis du Code Civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en tenant compte de l'indice santé en vigueur. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné dans l'article 4. L'indice de base est celui des prix à la consommation du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit juillet 2011. L'indice nouveau sera l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Conformément à la loi, cette adaptation du loyer ne s'opérera qu'après que le bailleur en ait fait la demande écrite. Le preneur dispense expressément le bailleur d'adresser cette demande par envoi recommandé.

## 6. GARANTIE

Le preneur constituera au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie bancaire qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que 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 deux mois de loyer soit ..... En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement à chaque terme du bail soit après un an soit après deux ou trois ans selon la durée du bail.

La garantie en espèces est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès de la banque de son choix située en Belgique, les intérêts étant capitalisés conformément à la loi du 20.02.91. La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

## 7. 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.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Le preneur s'engage à refaire toutes les peintures et les tapisseries intérieures avant son départ, dans une qualité professionnelle et dans des couleurs qui agréent au propriétaire pour rendre l'appartement dans l'état initial.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux établi à l'amiable. Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera

établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail.

## **8. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT**

L'immeuble n'est pas équipé en télédistribution.

Les abonnements à la distribution d'eau, de gaz et d'électricité sont au nom du bailleur. Et il n'y a pas de compteurs séparés pour l'appartement. En conséquence, le bailleur a établi un forfait de consommation pour deux personnes dans l'appartement estimé à ..... par mois pour couvrir ces 3 postes.

Cette somme correspond à un usage normal et néanmoins vigilant: en ce qui concerne le chauffage, le preneur veillera à ne jamais surchauffer et en tout cas, à fermer ses radiateurs pendant son absence même pendant la journée; pour l'eau il s'agit d'une consommation sanitaire et le preneur n'est donc pas autorisé à arroser le jardin ou à remplir une piscine par exemple. Si les charges totales de l'immeuble venaient à augmenter fortement, le bailleur se verrait autorisé à revoir ce montant forfaitaire à la hausse à l'échéance annuelle du bail.

Tout autre abonnement (comme au téléphone, radio, télévision, internet, etc) est entièrement à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations et provisions, etc, jusque et y compris la date de son départ. A défaut pour lui d'avoir fait constater contradictoirement sur les comptes individuels le chiffre de la consommation à cette date, il sera tenu de régler la note établie sur la base du premier relevé suivant son départ.

## **9. CHARGES PARTICULIERES D'ENTRETIEN**

L'entretien du jardin incombe au preneur qui en a la pleine jouissance. Cela signifie:

- le désherbage régulier des parterres
- la tonte régulière de la pelouse
- l'élimination sélective des mauvaises herbes dans la pelouse si nécessaire
- la coupe et l'évacuation de la végétation qui surplombe le mur
- le nettoyage bisannuel de tous les sols en brique et pierre (au moyen d'eau de javel notamment)
- le ramassage et l'évacuation des feuilles mortes

Le preneur peut planter des fleurs et des arbustes dans tous les pourtours et dans les parterres. Il aura la jouissance des noix de l'arbre à la saison.

Le preneur ne pourra pas stocker des détritux dans le jardin ni faire un compost.

## **CLAUSES GENERALES**

### **10. USAGE DES COMMUNS**

Les locataires de l'immeuble sont priés de respecter le hall d'entrée c'est-à-dire de ne jamais y laisser d'objet personnel (ce qui comprend vélo, voiture d'enfant, poubelle, etc) et de ne pas y faire de bruit entre 22h00 et 7h00.

Pour des raisons de sécurité, il est interdit de laisser pénétrer des inconnus dans l'immeuble ou d'ouvrir la porte à une personne qui viendrait pour un autre locataire de l'immeuble.

Les poubelles feront l'objet d'un tri sélectif: des sacs jaunes pour les ordures ménagères et bleus pour les PMC sont disponibles dans les magasins de la ville.

## **11. ENTRETIEN**

Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte d'entrée lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il entretiendra en bon état les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, vidéo-phone, etc.

Il préservera les installations contre les effets du gel et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes réparations aux appareils électroménagers: hotte aspirante, plaques électriques, four, etc....

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures et tapisseries si nécessaire. Il s'engage à entretenir les lieux en parfait état, à renouveler en temps opportun les peintures intérieures et à remettre l'appartement en parfait état au moment du départ des lieux loués.

Si le preneur reste 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.

Sont à charge du bailleur les réparations éventuelles à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble ainsi que la peinture extérieure.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées par le fait du preneur ou par le fait d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Sont à charge du preneur, au moins une fois l'an ainsi qu'à leur sortie des lieux loués, le nettoyage des vitres, châssis et portes. Il changera le filtre de la hotte de cuisine au moins une fois l'an.

Tous les travaux d'embellissement et d'amélioration faits par les preneurs seront acquis au bailleur sans indemnité; le bailleur pourra toujours exiger que les lieux soient remis dans leur état primitif.

**IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE FAIRE DU FEU DANS LA CHEMINEE DU SALON**  
car elle sert à ventiler l'appartement et les salles de bain de l'immeuble.

## **12. RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, 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.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi à charge du propriétaire. Il devra tolérer ces travaux même s'ils durent plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

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

## **13. MODIFICATION DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur n'est pas autorisé à placer une antenne extérieure où que ce soit.

## **14. IMPOTS ET TAXES**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur

les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation, comme la taxe poubelle par exemple.

## **15. RESPONSABILITE ET ASSURANCE**

Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitrage et dégâts dûs aux effractions - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police de type « assurance intégrale incendie », à toute demande du bailleur, et pouvoir justifier chaque année du paiement de la prime. Il ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

## **16. ACCIDENT ET PANNE**

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel dans le chauffage, la distribution d'eau chaude ou froide, et de l'électricité.

## **17. ANIMAUX**

Le preneur ne pourra posséder d'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.

## **18. EXPROPRIATION - VENTE DE L'IMMEUBLE**

En cas d'expropriation du bien loué, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

En cas de transmission du bien loué, le preneur déclare dès à présent renoncer à postuler une quelconque indemnité au bailleur actuel. L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur.

## **19. AFFICHAGE ET VISITE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble et trois mois avant l'expiration du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées sur le bien loué, à l'endroit le plus apparent sur la façade, et de le faire visiter librement et complètement trois jours par semaine au moins à déterminer de commun accord, et deux heures consécutives par jour. A défaut d'accord, les visites seront d'office autorisées le mercredi entre 15h00 et 17h00 et le samedi entre la 10h00 et 12h00.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur pourra visiter les lieux moyennant un rendez-vous trois jours à l'avance.

## **20. ELECTION DE DOMICILE - ENREGISTREMENT**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à l'adresse précitée et les preneurs au bien loué. L'enregistrement du présent contrat se fera par les soins du bailleur.

## **21. CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale ou partielle du bien est interdite.

## **22. FIN ANTICIPEE DU BAIL**

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix:

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé toutes sommes dues (loyers, charges, etc) jusqu'à la date d'entrée en

vigueur de la cession, et les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à charge du preneur seul.

- Soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

### **23. RETARD DE PAIEMENT**

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1,5 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

### **24. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalent au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux, en plus des sommes dues éventuellement pour une remise en état.

### **25. SOLIDARITE**

Les obligations du présent contrat sont indivisibles et solidaires à l'égard des deux parties, de leurs héritiers ou ayants droits.

### **26. ELECTION DE DOMICILE**

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs. Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

### **27. CONTESTATION ET LITIGES**

Les contestations et litiges seront tranchés par les tribunaux de Namur.

FAIT A NAMUR LE 15 MAI 2011 ;

En deux exemplaires, dont un remis au preneur et un restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Signatures Précédée de la mention « lu et approuvé »

LE BAILLEUR

LE PRENEUR