



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

CONTRAT DE LOCATION

Résidence principale du Preneur

Entre

LEPIC s.p.r.l.

à 7700 Mouscron, Clos Bouchebelle, 17

Ci-après dénommé le *Bailleur*

Et

Monsieur et Madame

Domiciliés à *Mouscron, rue*

Ci-après dénommé le *Preneur*,



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

ARTICLE 1 — OBJET DU CONTRAT BAIL

Le *Bailleur* donne en location au *Preneur* qui accepte sans réserve, un appartement pouvant servir pour un logement de deux personnes situé à 7700 Mouscron, rue du Petit Pont 50, au premier étage parfaitement connu du *Preneur* qui déclare l'avoir visité, comprenant entre autre :

Un emplacement défini dans le garage commun

Un réduit au rez-de-chaussée

Un grand séjour

Une cuisine ouverte avec de nombreux meubles de cuisine, évier avec robinetterie, taque de cuisson vitrocéramique, four, hotte aspirante frigo/congélateur.

Une grande terrasse

Une chambre avec salle de bain contigüe comprenant un meuble-lavabo + meuble mural et armoire de toilette avec miroir, douche avec accessoires, porte-serviette, étagère murale porte-essuies, luminaire mural, crochets porte peignoirs.

Une deuxième chambre avec cabinet de toilette, lavabo et douche avec accessoires

Une buanderie avec évacuation pour eaux usées, évacuation pour séchoir à linge

Un espace dressing à aménager avec luminaire de type TL

Une toilette avec WC suspendu et lavabo tableau à fusibles derrière le miroir, armoire encastrée au dessus de la toilette.

Hall d'entrée commun avec porte automatisée.

Cet appartement servira à l'usage de résidence principale non commerciale. Les activités professionnelles, régies par la loi sur les baux sont toujours exclues. Le *Preneur* s'engage expressément à payer tous les frais qui incomberaient au *Bailleur* du non respect de cette clause (impôts, ect...).

ARTICLE 2 — DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans.


Le bail prend cours le 1er aout 2012 pour se terminer le 31 juillet 2015.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant l'expiration du bail ou si le locataire a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans que les bailleurs s'y opposent, le bail initial se poursuit aux mêmes conditions, mais est supposé avoir été conclu au début pour une durée de 9 ans.

ARTICLE 3 — RESILIATION DU BAIL

1. Résiliation par le *Preneur* :



Le *Preneur* peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité égale à :

 3 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 1ère année de la location



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

-  2 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 2ème année de la location
-  1 mois de loyer, si le préavis prend fin au cours de la 3ème année de la location

2. Résiliation par le *Bailleur* :

2.1. Occupation personnelle ou familiale des lieux loués

Le *Bailleur* peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 6 mois, s'il a l'intention d'occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou de les faire occuper de la même manière par leurs descendants, leurs enfants adoptifs, leurs ascendants.

Le *Bailleur* ne peut toutefois pas mettre fin au bail pendant les trois premières années de la location, lorsque le préavis est donné en vue de permettre l'occupation par les collatéraux du troisième degré.

Le préavis doit mentionner l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec les Bailleurs.

Le *Preneur* peut demander par lettre recommandée au *Bailleur* d'apporter la preuve de ce lien de parenté. Dans un délai de deux mois prenant cours à partir de notification de la demande du preneur, le bailleur doit leur répondre. A défaut, le *Preneur* peut demander au juge de paix de prononcer la nullité du congé, en introduisant une action en justice au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis du *Bailleur*.




Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le *Bailleur* ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le *Preneur*.

2.2. Renon pour réalisation de travaux importants

Le *Bailleur* peut mettre fin au bail, moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de 3ème ou de la 6ème année de la location, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie.

Dans ce cas, le *Preneur* peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois et ne sera redevable d'aucune indemnité.

Les travaux doivent :

-  Respecter la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme
-  Affecter le corps du logement occupé par les locataires
-  Avoir un coût dépassant 3 années de loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même propriétaire pour réalisation de travaux importants et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

S'il y est contraint, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le propriétaire de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment mettre fin à







Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

plusieurs baux moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le bail ne prenne pas fin pendant la première année de la location.

Le propriétaire doit joindre au préavis qu'il envoie au locataire au moins une des pièces suivantes :

-  soit le permis 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.

Les travaux doivent être commencés dans les 6 mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le propriétaire ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le locataire.

Si le propriétaire, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévus, le locataire a droit à une indemnité égale à 18 mois de loyer.

A la demande du locataire, le propriétaire est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux.

2.3. Renon sans motifs

Le Bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis envoyé 6 mois avant l'échéance de la 3ème ou de la 6ème année de la location et ce sans indemnité.

Dans ce cas, le Preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois. Il ne sera redevable d'aucune indemnité.

ARTICLE 4 — LOYER

Le loyer est fixé à ... Euros par mois.

Le *Preneur* est tenu de payer régulièrement, au début de chaque mois.

Les paiements du *Preneur* sont effectués au *Bailleur*, moyennant une domiciliation bancaire au n° de compte 879-3592601-80 ouvert au nom de LEPIC s.p.r.l.

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

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

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

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

L'indice de départ (Indice santé base 2004 = 100) est l'indice du mois qui précède celui de la signature du bail (dans ce cas juillet 2012 = 119,21).

ARTICLE 5 — RETARD DE PAIEMENT

En cas de retard de paiement nous vous envoyons un rappel. Le coût de ce rappel (5,31€) vous sera alors facturé. Si vous ne réagissez pas à ce rappel, les frais s'élèveront à 13,25€ supplémentaires en cas de mise en demeure. Afin d'éviter les retards de paiement, nous vous invitons à contacter votre banque afin de remplir un ordre permanent de paiement.

Tout montant dû par le *Preneur* et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du *Bailleur*, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ARTICLE 6 — GARANTIE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le *Preneur* constitue une garantie locative égale à deux mois de loyer qui lui seront restitués en fin de location.

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

Le *Bailleur* et le *Preneur* font ouvrir au nom du *Preneur* un compte « garantie locative » sur lequel sera placée celle-ci auprès de la banque BNP Paribas, en l'agence de la Grand Place à Mouscron. En fin de location, cette garantie sera remboursée avec les intérêts, déduction faites des frais causés par des dégâts éventuels dus à la négligence et à charge du *Preneur*.

ARTICLE 7 — IMPOTS ET TAXES

Le *Preneur* aura à régler les taxes sur les immondices ainsi que tous les impôts et taxes quelconques dus de l'Etat, la Province, la Commune ou par tout autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier.

ARTICLE 8 — CHARGES ET PROVISIONS

Le *Preneur* prend à sa charge les abonnements aux distributions et les consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

Il n'y a pas de charges communes.



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

ARTICLE 9 — ETAT 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 *Bailleur* et pour moitié par le *Preneur*.

L'état des lieux d'entrée doit être effectué avant OU au moment de la date d'entrée dans les lieux OU encore, au plus tard, dans le mois qui la suit. (*)

Si la durée du bail est inférieure ou égale à 12 mois, l'état des lieux doit être dressé dans les 15 jours de l'occupation.

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du *Preneur* qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que le 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 usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera établi à la sortie du *Preneur* un état des lieux contradictoire du bien qui sera approuvé par le *Bailleur* et le *Preneur*.

Sauf convention contraire, 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. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties peuvent dresser cet état des lieux à l'amiable sinon ils devront avoir désigné leur expert au plus tard dans les quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur la requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix de Mouscron. L'expert aura pour mission de constater les dégâts dont le *Preneur* est responsable et les évaluer. L'état des lieux de sortie pourra cependant être établi et approuvé par le *Bailleur* et le *Preneur*. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

ARTICLE 10 — ENTRETIEN ET REPARATIONS

Toutes les réparations sont à charge du *Bailleur*, sauf les réparations locatives et d'entretien qui incombent au *Preneur*.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative repris dans le tableau à la page suivante.

Le *Preneur* s'engage à occuper les lieux en bon père de famille.

Il signalera ainsi, immédiatement et par lettre recommandée, tout dégât dont la réparation est à charge du *Bailleur*. A défaut, il sera tenu responsable de l'aggravation de ces dégâts.



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

Le *Preneur* ne pourra exercer de recours contre le *Bailleur* en cas d'arrêt, accident ou de mauvais fonctionnement imputables aux services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en en ayant été avisé, le *Bailleur* n'a pas aussitôt que possible pris toute mesure pour y remédier. Le *Preneur* usa du bien loué en « Bon père de famille » et signalera toutes petites et grosses réparations mises par la loi à charge du *Bailleur*. Le *Preneur* devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

Travaux à charge des :	Preneurs	Bailleurs
<u>A/ Installation sanitaires</u>		
• entretien courant de la baignoire, de la douche, des lavabos, WC et éviers	•	
• débouchage des conduits d'écoulement des eaux situés au sein du logement	•	
• débouchage des colonnes d'écoulement des eaux		•
• entretien des parties visibles des installations de distribution d'eau et de gaz	•	
• entretien des chauffe-eau, chauffe-bains et chaudières individuelles (1)	•	
• réparations importantes et remplacement des chauffe-eau, chauffe-bains et chaudières individuelles (1)		•
• réparation des fuites, excepté lorsqu'elles résultent de la vétusté de l'installation	•	
• réparation des chasses d'eau, manchettes et accessoires	•	
• remplacement du WC vétuste		•
• entretien des robinets et crépines	•	
• protection des installations contre le gel	•	
• remplacement des joints de robinetterie	•	
• remplacement des coupe air et raccords	•	
• remplacement des robinets vétustes		•
• détartrage des conduits d'eau chaude		•
<u>B/ Portes, fenêtres et accessoires</u>		
• entretien des charnières, gonds et serrures	•	
• entretien des poignées	•	
• remplacement des éléments usagés ou vétustes		•
• remplacement des vitrages brisés, sauf le cas de force majeure	•	
• entretien des volets, mécanismes et sangles	•	
• entretien des boîtes aux lettres	•	
• entretien des châssis, ajustage, graissage	•	
• peinture des châssis en bois (extérieur)		•
• peinture des châssis en bois (intérieur)	•	
• remplacement de châssis		•
• réparation des menuiseries à la suite d'une effraction	•	
<u>C/ Electricité</u>		
• entretien et réparation des sonnettes et parlophones	•	
• remplacement des interrupteurs et prises	•	
• remplacement de fusibles	•	
• réparation de courts-circuits	•	
• remplacement de l'ensemble de l'installation		•
• remplacement des ampoules	•	
• réparation et remplacement par identiques des luminaires cassés	•	
<u>D/ CHAUFFAGE</u>		
• ramonage annuel des conduits privatifs d'évacuation des fumées + sèche linge	•	
• ramonage annuel des conduits communs d'évacuation des fumées		•
• entretien et petite réparation des radiateurs	•	
• réparation importante des radiateurs		•
• entretien des convecteurs au gaz, radiateurs électriques, etc. placés par le locataire	•	
• entretien de la chaudière individuelle (1)	•	
• réparations importantes et remplacement des radiateurs		•
<u>E/ Divers</u>		
• entretien des jardins et espaces verts communs (participation incluse dans les charges locatives)	•	
• entretien des jardins privatifs	•	



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

ARTICLE 11 — MODIFICATION ET TRANSFORMATIONS

Le *Preneur* ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du *Bailleur*.

Les meubles fixés ne peuvent être déplacés ni modifiés.

A chaque modification ou transformation du bien loué qui sera autorisée, les parties se mettront d'accord par écrit sur la manière dont les travaux doivent être effectués.

A 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.

Le *bailleur* exigera le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux d'embellissements, d'amélioration ou de transformation effectués sans l'accord écrit du *Bailleur*.

ARTICLE 12 — ASSURANCES

Le *Preneur* doit pendant toute la durée du bail, s'assurer contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Nous vous proposons de prendre contact avec les assurances Molle (065/77.77.77) qui vous proposeront le meilleur contrat qui convient, sachant qu'ils assurent déjà le risque du *Bailleur*.

Il s'engage d'office à en fournir la preuve au *Bailleur*.

ARTICLE 13 — ANIMAUX

Le *Preneur* ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'autorisation écrite du *Bailleur*.

ARTICLE 14 — REGLEMENT

Le *Preneur* s'oblige à respecter les règlements généraux de bonne conduite et entre autre de ne pas générer de trouble de voisinage par entre autre de la musique, du bruit excessif, etc...



ARTICLE 15 — CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail est strictement interdite, sauf accord écrit et préalable du *Bailleur*.

Le *Preneur* ne peut sous-louer une partie du bien loué.

ARTICLE 16 — VISITE ET AFFICHAGE

En cas de mise en vente de l'immeuble loué ou deux mois avant l'expiration du bail, le *Preneur* doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location.

Il doit en outre autoriser les candidats locataires ou acquéreurs à visiter complètement l'appartement deux demi jours par semaine, pendant 2 heures par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le *Bailleur* peut visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer qu'ils sont maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le locataire en l'avisant au moins 8 jours à l'avance par simple courrier ou accord verbal.

ARTICLE 17 — ENREGISTREMENT

Le *Preneur* fait enregistrer le bail dans le mois de sa signature et en apportent la preuve au *Bailleur*.

Les frais, timbres y compris, sont à charge du *Preneur*.

ARTICLE 18 — DECES DU PRENEUR

Au décès du *Preneur*, le bail peut être résilié par ses héritiers ou ayants droit moyennant un préavis de 2 mois.

ARTICLE 19 — CONDITIONS PARTICULIERES

L'état des lieux, dressé contradictoirement par les deux parties, fait partie intégrante de ce présent contrat.



Lepic

s.p.r.l au capital social de 360.000 euros.

ARTICLE 20 — SIGNATURES

Le présent contrat comprend 11 pages.

Approuvé la biffure de lignes et de mots.

Fait en 3 exemplaires, dont un pour l'enregistrement, le *Preneur* et le *Bailleur* ayant chacun reçu un exemplaire,

A Mouscron, le 1 août 2012,

Les Preneurs

Le Bailleur,

⊗ ⊗ ⊗