



CONTRAT DE BAIL D'HABITATION SOUMIS A LA LOI DU 20.02.1991

ENTRE : LA POSTE, société anonyme de droit public, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, Centre Monnaie, représentée par Monsieur Freddy VAN EECKHOUT, Director Real Estate, ci-après dénommée « le bailleur »,

ET : Monsieur et Madame Philippe BAYARD - NIZET
Rue des Ecoles, 6
4970 STAVELOT

ci-après dénommé « le preneur »,

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

Article 1er : Lieux loués

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte le bien dont la désignation suit :
Un appartement attenant au bureau de poste sis rue des Ecoles, 6 à 4970 Stavelot, dont l'état est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité.

Article 2 : Destination des lieux loués

Les lieux loués sont exclusivement destinés à la résidence principale du preneur.

Le preneur fera procéder dans le mois de la signature du bail à son inscription dans les registres de la population de la commune où se trouve situé le bien loué.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années consécutives, prenant cours le 01/11/2002, pour finir le 30/10/2011, pour autant que, conformément à l'article 3 § 1er de la loi du 20.02.1991, un congé soit notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut de préavis notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Article 4 : Résiliation anticipée

1) **Par le bailleur¹**

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail sans motif, moyennant un congé de six mois à notifier par lettre recommandée. Conformément à l'article 3 § 4 de la loi du 20.02.1991, le preneur aura, dans cette

¹ S'il s'agit d'un couple marié, le congé doit être adressé à chacun des époux séparément.



hypothèse, droit à une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyers selon qu'il est mis fin au contrat à l'expiration du premier ou du second triennat, sauf en cas de fermeture ou fusion du bureau.

Le bailleur a également le droit de mettre fin au bail à tout moment, sans indemnité, moyennant un congé de six mois à notifier par lettre recommandée, dans les hypothèses prévues aux articles 3 § 2 (occupation personnelle) et § 3 (travaux) de la loi du 20.02.1991, à laquelle les parties conviennent expressément d'assimiler l'occupation des lieux par le bailleur pour les besoins du service assuré par lui.

2) Par le preneur

Le preneur pourra mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois à notifier par lettre recommandée. Toutefois, si le preneur met fin au bail pendant le premier triennat, le bailleur aura droit à une indemnité égale à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année et ce, conformément à l'article 3 § 5 de la loi du 20.02.1991.

Article 5 : Loyer

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de base fixé à 425,00 Euros (quatre cent vingt cinq Euros).

Le loyer est payable par anticipation, pour les 1er de chaque mois et pour la première fois le 01/11/2002.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte numéro 679-2054958-13 de La Poste, REAL ESTATE, Centre Monnaie, 1000 Bruxelles. La mention suivante sera portée en communication du paiement : "Stavelot + mois concerné".

Il est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Les parties conviennent, en outre, de se réserver la faculté de réviser le loyer à l'expiration de chaque triennat dans les conditions de l'article 7 de la loi du 20 février 1991.

Article 6 : Indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé.

L'adaptation du loyer s'effectuera annuellement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule suivante:

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui repris à l'article 5 ci-dessus.

L'indice de départ est celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du bail précisée à l'article 3 § 1er (mois de octobre 2002).

Handwritten signatures and initials: F, S, IB, PD

Le nouvel indice est celui du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit le mois de octobre de chaque année.

Chaque adaptation annuelle et son calcul sera communiquée par écrit par le bailleur au preneur.

Les deux parties s'engagent, si le mode ou la base de calcul de l'indice venait à changer, à se conformer, en application du présent article, aux instructions publiées en la matière au Moniteur Belge.

Article 7 : Impôts et Charges

1) Impôts

Sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes généralement quelconques (existants ou créés en cours de bail) frappant l'occupation des lieux loués au profit de l'Etat, de la Commune, de la Province, de la Région, de l'Agglomération, ou tout autre organisme ou pouvoir public.

2) Charges privatives

Les consommations suivantes sont à charge du preneur: eau, électricité et chauffage.

Eau et Chauffage: Le preneur paiera un montant forfaitaire mensuel de 124,00 Euros. Ce montant sera rattaché à l'indice santé suivant les mêmes modalités que le loyer.

Electricité: Le preneur versera mensuellement une provision de 50,00 Euros. Un décompte lui sera adressé annuellement en novembre (date anniversaire du bail) sur base du relevé du décompteur.

Les montants relatifs aux charges précitées sont payables par anticipation, pour les 1er de chaque mois, en même temps et sur le même compte que le loyer.

Article 8 : Paiements et Intérêts

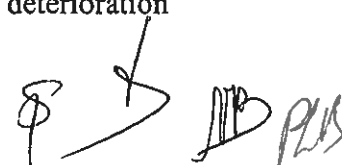
Sans préjudice de tout autre droit et action du bailleur, toutes sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives, à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux légal.

Article 9 : Usage des Lieux

Le preneur s'engage à jouir des lieux loués en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité susceptible d'incommoder les autres occupants de l'immeuble.

Il ne pourra détenir un animal domestique que pour autant que cet animal ne provoque aucun trouble ou inconvénient pour le voisinage et qu'il ne crée ou n'est susceptible de créer aucun dommage matériel, de quelque nature que ce soit, au bien loué.

Le preneur peut faire procéder sous sa seule responsabilité à l'installation du téléphone, de la télévision et autres appareils d'usage courant à l'intérieur des lieux, sans l'accord préalable du bailleur, mais sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration aux locaux.



Si le placement des appareils précités est susceptible d'entraîner des travaux à l'extérieur de l'immeuble ou dans les parties communes, le preneur devra demander l'autorisation écrite et préalable au bailleur qui pourra toujours la refuser.

Les installations (prise de téléphone, prise de raccordement pour la télédistribution, etc.) seront, lors de la sortie des lieux, délaissées sans contrepartie au bailleur si ce dernier le souhaite.

Article 10 : Etat des Lieux

Un état des lieux d'entrée daté et signé par les parties a été établi amiablement et contradictoirement avant l'occupation effective par le preneur des lieux loués, le 27/10/1989, il reste d'application.

Article 11: Restitution - Etat des Lieux de Sortie

Après dégagement complet des lieux et avant la fin du bail, un état des lieux de sortie sera dressé suivant la même procédure que celle décrite à l'art. 10, afin d'établir le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'indisponibilité éventuels.

Les parties mettront tout en œuvre afin de dégager amiablement et rapidement un accord.

En cas de désaccord persistant sur les postes et/ou les montants qui sont éventuellement à payer, l'affaire sera portée devant le Juge de Paix de la situation des lieux loués à la requête de la partie la plus diligente.

Article 12 : Résiliation fautive

En cas de résiliation de la présente convention aux torts du preneur, celui-ci payera au bailleur, à titre de clause pénale irréductible et forfaitaire, une somme équivalente à quatre mois du dernier loyer.

Il est expressément entendu que cette somme ne représentera que les indemnités de résiliation et, de relocation, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour l'indisponibilité des lieux et/ou pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur, conformément à l'article 11.

Article 13 : Transformations, Modifications

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du bailleur

Si le bailleur donne son consentement, les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art, aux frais du preneur et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur. Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Pour les aménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble

§ d
IB PK

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes les améliorations et modifications généralement quelconques, y compris le cloisonnement, les nouvelles installations sanitaires, électrique, de chauffage et autres, deviendront la propriété du bailleur, sans indemnité.

Toutefois, le bailleur pourra exiger du preneur que celui-ci procède à l'enlèvement, en tout ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements généralement quelconques, et rétablisse à ses frais les locaux partiellement ou entièrement dans leur état originaire.

Article 14 : Réparations et Entretien

A l'exception des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil, qui restent à charge du bailleur pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, ce dernier supportera toutes les réparations généralement quelconques et sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes espèces.

Il remplacera notamment à ses frais toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelque cause que ce soit.

Il fera annuellement ramoner les cheminées et entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage et de chauffe-eau et fournira dans les meilleurs délais au bailleur la justification de ces entretiens, à défaut de quoi celui-ci pourra y procéder à son initiative aux frais du preneur.

Il préservera de la gelée les tuyaux d'eau, radiateurs et appareil sanitaires.

Il entretiendra en bon état les peintures intérieures, les revêtements de sol, les robinetteries, les chasses, etc.

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes réparations ou améliorations qui pourraient devenir nécessaire durant la durée du bail, fussent-elles durer plus de 40 jours, afin de permettre au bailleur la bonne et prompt exécution de ses obligations.

Le preneur devra permettre l'accès au bailleur ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par le bailleur aux fins de procéder aux inspections et réparations rendues nécessaires.

Le preneur signalera sans délai et par lettre recommandée au bailleur la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables, dont le bailleur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

Article 15 : Garantie

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu du présent bail, le preneur placera, conformément à l'article 10 de la loi du 20.02.1991, un montant d'une valeur égale à trois mois de loyer sur un compte bloqué ouvert à son nom auprès d'une institution bancaire.



Le preneur est tenu de justifier de la bonne exécution de cette obligation en remettant au bailleur une attestation bancaire reprenant les données du compte et ce, au plus tard le jour de la remise des clés.

A la fin du bail, cette garantie avec les intérêts capitalisés sera débloquée au profit du preneur après que celui-ci aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent, par la production à la banque:

- soit d'un accord écrit daté et signé par les deux parties;
- soit la copie d'un jugement définitif ordonnant la libération de la garantie au profit du preneur.

Pendant la durée du bail, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée en tout ou en partie par le preneur comme paiement de loyer ou d'autres dettes contractuelles.

Toutefois, en cas de carence du preneur, la garantie pourra être utilisée par le bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du preneur à ses obligations, y compris les loyers et les charges communes.

Article 16 : Cession et Sous-location

Les locaux faisant l'objet du présent bail ne pourront être cédés ou sous-loués par le preneur sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur.

Au cas où le bailleur autoriserait la sous-location, le locataire reste solidairement et indivisiblement tenu à l'égard du bailleur de toutes les obligations découlant du présent bail.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail, le preneur devant informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de sous-location dans les quinze jours de sa signature.

Article 17 : Assurances

Le preneur fera assurer à ses frais les lieux loués contre l'incendie et les risques locatifs et de voisinage qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Cette assurance sera prise auprès d'une compagnie réputée, et pour des montants suffisants et pour toute la durée du bail.

Le preneur veillera à faire indiquer dans sa police d'assurance que la compagnie d'assurance prend l'engagement formel d'avertir immédiatement la poste en cas de suspension ou de résiliation de la police et ce pour quelque motif que ce soit.

Le preneur est tenu de justifier de l'exécution des obligations qui précèdent dans le mois de la prise de cours du bail et, ensuite, à la première demande du bailleur, par la production d'une attestation de couverture récente délivrée par la compagnie.



Le preneur affectera toutes sommes reçues en vertu des polices d'assurances à la remise en état du bâtiment et, s'il y a lieu, il suppléera à tout manquement au moyen de ses propres fonds.

Article 18 : Vente de l'immeuble

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur du bien loué aura le droit de mettre fin au présent contrat, moyennant préavis notifié par courrier recommandé dans les trois mois à dater de la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, dans le respect des dispositions de l'article 9 de la loi du 20.02.1991.

Il est expressément convenu que si l'acquéreur use de cette faculté, le preneur ne pourrait prétendre à aucune indemnité généralement quelconque.

Article 19 : Visite des lieux

§ 1^{er} Pendant toute la durée du bail, le preneur reconnaît au bailleur le droit de visiter les lieux loués au minimum 2 fois par an afin de permettre à ce dernier de contrôler la bonne exécution par le preneur de son obligation de jouir de la chose en bon père de famille et conformément aux dispositions de la présente convention.

§ 2^e Le bailleur aura en outre le droit de visiter les lieux dans la perspective d'accomplir tous travaux qui sont de son ressort.

Pendant les trois mois qui précèdent la fin du bail, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur autorisera l'apposition d'affiches à des endroits visibles de l'immeuble, annonçant sa mise en location ou en vente.

De même, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par des personnes accompagnées d'un délégué du bailleur, à des plages horaires à convenir de commun accord.

Article 20 : Enregistrement et Frais de bail

Le présent bail sera soumis à l'enregistrement par les soins du preneur.

Les frais d'enregistrement, amendes et doubles droits éventuels, sont à charge du preneur.

Article 21: Election de Domicile

Pour tout ce qui concerne le présent bail, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

A l'expiration du présent bail le preneur sera tenu de notifier son nouveau domicile au bailleur par courrier recommandé adressé à la poste, à défaut de quoi toute notification ou signification généralement quelconque sera valablement effectuée dans les lieux faisant l'objet du présent bail par le bailleur.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There is a large, stylized signature that appears to be 'S' or 'SV' with a vertical line through it. To its right are the initials 'AB' and 'AKS'.

Article 22 : Expropriation

En cas d'expropriation des locaux loués, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, le bailleur s'engageant à avertir le preneur de toute procédure en cours.

Article 23 : Exonération de responsabilité

Le bailleur est exonéré des conséquences pécuniaires généralement quelconques pouvant résulter de l'application des articles 1384, 1386 et 1721 du Code civil.

Fait en trois exemplaires à Bruxelles ce 10/10/2002, une copie étant destinée à l'enregistrement et chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le preneur,



Madame Nicole BIZET

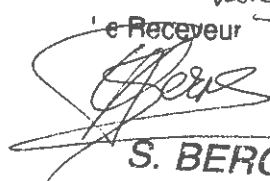


Monsieur Philippe BAYARD

Le bailleur,



Freddy VAN EECKHOUT

Enregistré à Stavelot, le 22 octobre 2002
 6² sp. c. Voi. 18 Fol. 5 Case 88
 Huit rôle(s) sur renvoi(s)
 Reçu: Vingt-cinq Euros (25 €)
 le Receveur

 S. BERGS

MB PNB

AVENANT N° 1

Au contrat de location conclu le 10-10-2002 entre LA POSTE, société anonyme de droit public, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, Centre Monnaie, représentée par Monsieur Freddy Van Eeckhout, Director Real Estate, agissant comme bailleur, d'une part, et Monsieur et Madame Philippe Bayard – Nizet rue des Ecoles 6 à 4970 Stavelot, agissant comme preneurs, d'autre part ;

Relatif à un appartement sis à 4970 Stavelot rue des Ecoles 6,,

Entre les soussignés :

LA POSTE S.A. de droit public (RCB : 566 374 – N° TVA : 214 596 464), dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Tour de Brouckère, représentée par Monsieur Freddy VAN EECKHOUT, Director Real Estate, agissant comme bailleur d'une part,
Et,
Monsieur et Madame Philippe Bayard – Nizet rue des Ecoles 6 à 4970 Stavelot, agissant comme preneurs d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article n°1 :

LOYER :

A partir du 01/08/2006, la location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de base fixé à 572,21 euros (cinq cent septante deux euros et vingt et un cents)

Article n°2 :

Charges privatives :

Eau et chauffage : vu qu'il n'existe pas de compteurs séparés et de dé compteurs, le montant est inclus dans le loyer.

Electricité : il existe un compteur séparé. Les locataires paieront les consommations à la société distributrice.

Article n°3 :

Toutes les autres clauses et conditions du contrat précité qui ne sont pas modifiées par le présent avenant restent d'application sans restriction ni réserve.

Ainsi fait en autant d'exemplaires que de parties, plus un pour l'enregistrement.

Fait à Bruxelles, le 11 juillet 2006

Le bailleur,

Freddy Van Eeckhout

DUPLICATA

Le preneur,

Monsieur Bayard

Madame Nizet

6^e

Enregistré à Stavelot, le 24 août 2006
Vol. 18 Fol. 46 Case 99
m rôle(s) sans renvoi(s)
Reçu: Vingt-cinq euros (25 €)
L'inspecteur principal

CH. DE WALQUE

