

**Convention de bail de droit commun d'un bien non meublé
appartenant au domaine privé de la Ville de Mons**

ENTRE :

D'UNE PART:

La « **Ville de Mons** », ayant son siège à 7000 Mons, Grand Place, 22, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0207.656.808.

Ici représentée par son Collège communal, lui-même représenté par Monsieur Nicolas Martin Bourgmestre, et Madame Cécile Brulard, Directrice générale, agissant en exécution d'une délibération du Conseil communal en date du.....

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR".

ET D'AUTRE PART :

Dont le siège est sis à
Ici représentée par, agissant en qualité de et
....., agissant en qualité de

Ci-après dénommé(e)(s) invariablement "LE PRENEUR "

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte les biens (duplex au 1^{er} étage au sein de l'ancienne maison communale d'Hyon) situés Place de la Chapelle 56/1-1 et 56/1-2 à 7022 Hyon tels que représentés sur le plan qui restera annexé aux présentes :
Et comprenant pour chaque duplex : un local de type duplex comprenant au 1^{er} étage , une vaste pièce de séjour donnant sur l'ancienne cour arrière, une cuisine non aménagée mais équipée uniquement d'un meuble avec évier inox – 2 bacs, suivie de la cage d'escalier vers le 2^e étage – 1 local WC équipé d'un WC suspendu et d'un lave-mains. Au 2^e étage, actuellement, une grande pièce identique à celle du 1^{er} étage, une salle de bains non équipée, la cage d'escalier, une petite chambre-bureau

Article 2 : Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'organisation de cours. Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 3 : Durée et résiliation anticipée du bail

3.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2022.
Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit pour une durée équivalente, aux mêmes conditions. Le contrat de bail prendra alors fin moyennant un préavis de 3 (trois) mois adressé par lettre recommandée à l'autre partie.

3.2. Résiliation anticipée

3.2.1. Par le bailleur

Les parties conviennent :

Que la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

- Pour occupation personnelle
- Pour travaux
- sans motifs

Moyennant un congé donné par écrit et un préavis de six mois

3.2.2. Par le preneur

Les parties conviennent :

Que la résiliation anticipée par le preneur est possible aux conditions suivantes :

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé et un préavis de trois mois.

Article 4 : Loyer (hors charges)

4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de 1.260 EUR. (soit six cent-trente euro par cellule)

Le loyer doit être payé au plus tard le 10 du mois en cours par virement sur le compte n° BE 0000 0000 0000 0000 du bailleur avec pour communication : loyer Place de la Chapelle 56/1-1 et 56/1-2

4.2. Indexation

A la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, sur base de **l'indice des prix à la consommation**.

Le loyer est égal à : **loyer de base x nouvel indice**
indice de départ

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

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue, savoir 12/2021

4.3. Intérêts de retard

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

Article 5 : Frais et charges

5.1. Comptes distincts et justificatifs

Les frais et charges doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. S'ils correspondent à des frais réels, le bailleur s'engage à produire ce compte et les justificatifs au moins une fois par an.

En cas de location de biens situés dans une copropriété, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou morale qui assure la gestion.

5.2. Charges privatives

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur.

Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

n° compteur d'eau
n° Compteur gaz.....Code EAN.....
n° compteur électricité.....Code EAN

Le preneur supportera donc seul les frais découlant de sa consommation d'eau, gaz, électricité et de chauffage ainsi que le coût de la location des compteurs.

5.3. Autres abonnements

Il est entendu que le preneur supportera seul, à l'entière décharge du bailleur, ses frais de téléphone ainsi que les éventuels frais, taxes et redevances des abonnements relatifs à la télédistribution.

Article 6 : Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est mis à charge du bailleur

6.2. Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

Article 7 : Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante :

Un compte individualisé ouvert auprès d'une institution financière : la garantie est fixée à 2 mois de loyer soit **2.520 €**. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le

dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

Article 8 : Etat des lieux

8.1. Etat des lieux d'entrée

Il sera dressé, en début de bail, par un agent communal, un état des lieux détaillé.

Cet agent communal est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

8.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il a été reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Article 9 : Entretien

9.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Le preneur remettra à au bailleur tous les rapports d'entretien et de contrôle effectués par ses soins.

9.2. Périodicité de l'entretien locatif et attestation

Pourvu qu'il en ait bien reçu la charge, le preneur fera procéder, le cas échéant au menu entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Pour sa part, le bailleur produira avant l'entrée dans les lieux du preneur la dernière attestation de contrôle et d'entretien périodique ou de réception de l'installation de chauffage et une attestation de conformité et d'entretien du chauffe-eau, de l'installation de chauffage et de la cheminée.

9.3. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement et par lettre recommandée le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.4. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance sont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

9.5. Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur, après s'être assuré des autorisations administratives requises en vertu des lois et règlements en vigueur.

En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra faire usage, ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, pour y installer une antenne de télévision ou de radio et d'une manière plus générale, pour y fixer ou pour y poser quoi que ce soit.

Article 10 : Interdiction de sous-location

Aucune sous-location, cession partielle ou complète du bail ne pourra avoir lieu sans accord préalable et écrit du bailleur.

Article 11 : Affichages – visites

En cas de mise en vente des biens loués ou 6 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 preneurs ou acquéreurs à visiter complètement les biens 2 jours par semaine, pendant 2 heures par jour à convenir entre les parties.

Le preneur devra permettre l'accès au bailleur ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par le bailleur, moyennant avertissement préalable 2 jours à l'avance, aux fins de procéder aux inspections et réparations nécessaires, en général vérifier l'état des lieux ;

Article 12 : Assurances

Le preneur contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance incendie. Dans ce cas, il peut répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée. Le preneur reste dans ce cas responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

Article 13 : Enregistrement du bail

Le présent contrat sera présenté à l'enregistrement par le bailleur dans les 4 mois de la signature du présent contrat. Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

Article 14 : Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile à l'adresse suivante : Place de la Chapelle 56/1-1 et 56/1-2 à 7022 Hyon

tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Article 15 : Expropriation – Aliénation de l'immeuble

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur en informera le preneur. Le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir expropriant prendra possession des lieux.

En aucun cas, les indemnités que le preneur serait en droit d'exiger du pouvoir expropriant ne pourront réduire le montant de l'indemnité revenant au bailleur ;

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ;

En cas d'aliénation de l'immeuble, l'acquéreur, à titre gratuit ou onéreux des biens loués, pourra mettre fin au présent bail moyennant un préavis d'un mois, donné au preneur dans le mois de l'acquisition.

Le preneur renonce à réclamer, au propriétaire ou à l'acquéreur, toute indemnité sur base des articles 1744 et 1745 du Code civil.

Article 16: Résolution du contrat

Par application de l'article 1741 du Code civil, la non-exécution par le preneur ou le bailleur de l'une de ses obligations contractuelles ou légales autorisera l'autre partie à considérer le bail comme résolu de plein droit, un mois après la mise en demeure, adressée par lettre recommandée à la poste.

Article 16 : Indemnités

Le preneur reconnaît qu'à la fin de l'occupation, pour quelque motif que ce soit, il n'aura droit à aucune indemnité pour trouble de jouissance, frais de déménagement ou pour tout autre motif et notamment pour les améliorations, transformations, constructions et aménagements restant acquis de plein droit au bailleur, sans indemnité compensatoire.

Article 17 : Avenants

Tout cas non prévu dans la présente convention fera l'objet d'accords spéciaux entre les parties et seront inclus à ce contrat par voie d'avenant.

Fait à MONS , le

En autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signatures :

Le Preneur

Le Bailleur

PAR LE COLLEGE

La Directrice générale,

Le Bourgmestre,

Cécile BRULARD

Nicolas MARTIN.

