

RDC Mont

CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés

M. C. [Signature]

domicilié à [Adresse]

nommé le "bailleur"

et

M. [Signature]

AV DU PONT DE LUTRE 10

domicilié à 1190 FOREST

dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1: Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement situé au (RDC) étage de l'immeuble sis à RUE VICTOR RAUTER 63, 1070 ANDERLECHT et comprenant: 2 chambre, salon, cuisine, SDB, comm.

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état locatif, et en faire sa résidence principale.

Article 2: Durée [biffer le a) ou le b)]

- a) La présent bail est réputé conclu pour 9 années. Il prendra cours le [Signature] et finira de plein droit le [Signature] moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.
- b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 3 ans, soit du 01/11/2018 au 01/11/2019

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application. Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée: dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin de bail.

- a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:
 - 1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3ème degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut exposer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. 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. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.
 - 2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénovier l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
 - affectent le corps du logement occupé par le preneur;
 - soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.
- En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.
- Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir 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 six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.
- A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.
- Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.
- 3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

- b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail: Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Article 4: Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 740 € (sept cent quarante euros) que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard. Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° [Compte] ouvert auprès de Dexia Banque au nom de M. [Nom]

Article 5: Révision du loyer et des charges.

- a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le 9ème et le 6ème mois précédant l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord, le Juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Le Juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.
- b) L'action en Justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.
- c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.
- d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6: Indexation.

Le loyer de base est rattaché à l'indice santé du mois de août 2018. L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

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

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

2

Article 7: Garantie.

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès de Dexia Banque; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 8: Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la région, la Province ou la Commune sont à charge du locataire.

Article 9: Charges.

a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comprenant le chauffage des parties privées, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à la charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de _____

Chaque année, le preneur ou le bailleur règlera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée.

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Article 10: Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit:

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adouctisseur d'eau, etc.

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de _____

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur règlera la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes.

Les sommes prévues aux articles 9 et 10 s'élèvent donc à un montant total de _____

qui sera payé chaque mois en plus du loyer.

Article 11: Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 12: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

- a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- e) Sont à charge du preneur:
 - le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
 - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
 - la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
 - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.

g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 13: Etat des lieux d'entrée et de sortie.

a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.

Les parties désignent comme expert(s): _____

à l'amiable

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 14: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 15: Election de domicile.

Le preneur déclare être domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 16: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 17: Vente de l'appartement.

a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.

b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de l'acte notarié de vente.

Article 18: Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 19: Enregistrement.

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais.

Article 20: Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants-droits. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Clauses annexes:

Fait en triple à Bruyelles le 01/11/2018
Le bailleur, _____ Le preneur, _____



bureau-IMMO-info

DOCUMENT EDITE PAR DEXIA BANQUE

2

Article 7: Garantie.

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès de Dexia Banque; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 8: Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la région, la Province ou la Commune sont à charge du locataire.

Article 9: Charges.

a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comportant le chauffage des parties privées, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à la charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de _____

Chaque année, le preneur ou le bailleur règlera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée.

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Article 10: Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit:

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseurs d'eau, etc.

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de _____

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur règlera la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes.

Les sommes prévues aux articles 9 et 10 s'élèvent donc à un montant total de _____

qui sera payé chaque mois en plus du loyer.

Article 11: Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 12: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.

b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

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

e) Sont à charge du preneur:

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
- le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
- le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.

g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 13: Etat des lieux d'entrée et de sortie.

a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais. Les parties désignent comme expert(s): _____

à l'amiable

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 14: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 15: Election de domicile.

Le preneur déclare être domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 16: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 17: Vente de l'appartement.

a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.

b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de l'acte notarié de vente.

Article 18: Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 19: Enregistrement.

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais.

Article 20: Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant-droits.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Clauses annexes:

Fait en triple à *BRUXELLES*, le *02/09/2018*
Tolna

Le bailleur,

Le preneur,



bureau-IMMO-info

DOCUMENT EDITE PAR DEXIA BANQUE

A.D.

**BAIL D'APPARTEMENT NON MEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE
PRINCIPALE DU PRENEUR**

ENTRE

Le bailleur (identité du ou des bailleurs) :

Mr.....

Mme.....

Domicilié(s).....
.....

ET

Le preneur (identité complète et profession du ou des preneurs)

Mr.....

Mme.....

Domicilié(s)..... Rue Victor Rauber
..... 1070 Anderlecht

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète).....
.....

domicilié(s).....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance, et de ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement non meublé situé au 1er chat..... étage d'un immeuble sis

rue... Victor Rauber 63-65.....

à ... Anderlecht code postal... 1070.....

comprenant ... un living, une cuisine équipée
une chambre et une salle de douche.....

.....

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

MJD

Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. (voir annexe).

2. DUREE

A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de... 1 an renouvelable 1 an

Prenant cours le 01/04/2010 pour finir le 31/03/2011

A défaut de congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur. reconduit pour une durée de 9 ans.

B. Bail de 9 ans ou plus

Le bail est conclu pour une durée de 9 années prenant cours le

et se terminant le

moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur, et 3 mois pour le preneur. A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

3. DESTINATION

Le preneur déclare louer à usage d'habitation privée.

- Résidence principale

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 310 €

Cinq cent dixEuro

(en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles

instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n°

5. INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge).

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

Nouveau loyer = $\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 4.

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

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est-à-dire du mois de février 2010 soit

6. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVÉES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE : PROVISIONS OU REGLEMENT FORFAITAIRE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de 10€/mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte ou de règlement forfaitaire (1) pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées. Elles comprennent notamment le chauffage, l'eau, ainsi que les charges communes de l'immeuble.

S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

M.D.

Dans ce cas, également, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur, au moins une fois l'an. (1) Biffer la mention inutile

7. GARANTIE

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 (maximum 2 mois pour la garantie en espèces).

Elle sera constituée sous l'une des 3 formes suivantes (*biffer les clauses non employées*) :

a) Garantie en espèces

La garantie est 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.

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

b) Dépôt de bons de caisse ou d'obligations

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre.....)

Ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur.

A l'échéance desdites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour.

c) Aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque..... ayant son siège social rue..... n°..... à.....

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.

8. 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 reconnaît que l'état de ce dernier correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi :

- à l'amiable (1)

- ~~par expert (1)~~

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

CLAUSES GENERALES

9. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau. Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout).

Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcariateurs et adoucisseurs existants.

Il 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 palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous 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 sonorité, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

ADD.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra le jardin en bon état. Si le locataire 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.

10. 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 ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient 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.

11. MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ

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 ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

12. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

13. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile – en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre – auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

14. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, 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.

15. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 2 jours par semaine et 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

16. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'engage enfin à respecter les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et décisions lui soient communiquées par le syndic.

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

17. RETARDS 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% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

18. 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 d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

19. 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.

20. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur (gratuit) et doit être enregistré dans les 2 mois de la signature du présent bail.

1910

22. CONDITIONS PARTICULIERES

Approuvé la suppression du paragraphe 2b, 7b et c dans le bail

Fait à Uccle, le 31/03/2010 en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.
(signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

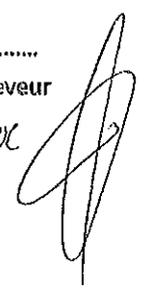
Le bailleur,

Le preneur,

- Annexe 1 : Arrêté royale du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.
- Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royale du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis. du livre III, titre VIII. Chapitre II, section II. du code civil- baux à loyer relatifs aux logements situés en régions bruxelloise.
- Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux.

Enregistré 1100 rôle(s) renvoi(s)
 au 1er bureau de l'Enregistrement de FOREST
 le 21 juil 2010
 vol 6/101 fol 22 case 529
 Reçu : gratuit Le Receveur

B. Amellex



M.G.

Contrat de bail locatif de Résidence principale

Entre les soussignés :

1°/
La société :
Enregistrée à la BCE n°
dont le siège social est établi
représentée par
Ci-après dénommé « le Bailleur »;

Et
2°/
.....
.....

Ci-après dénommée « les Preneurs » ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, un appartement comprenant,
situé au M.G.étage de l'immeuble sis à 1070 ANDERLECHT.....
Rue VICTOR RAUTER 63/65.....
Les Preneurs déclarent avoir visité le bien loué, le recevoir en bon état locatif, et en faire leur
résidence principale.

Article 2 Destination

Le bien est loué à usage de simple habitation privée et affecté à la résidence principale du
preneur et de sa famille. Il sera dès lors occupé par 2.....personnes au
maximum. Le Preneur ne pourra pas changer cette destination sans obtenir l'accord préalable
et écrit du Bailleur.

Article 3 Durée

Le contrat de bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours
le 01/06/2019..... pour finir de plein droit le 01/06/2020.....

Le Preneur aura la possibilité de mettre fin au bail moyennant préavis de 3 mois donné au
Bailleur par lettre recommandée.

Le Bailleur a la possibilité de mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois par lettre
recommandée à la poste.

Article 4 Renouvellement du bail

Le présent bail sera prorogé chaque fois tacitement pour une durée d'1 an aux mêmes
conditions.

Article 5 Loyer et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennant un prix mensuel de 610€
par mois que le Preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation le 5^{ème} jour de chaque
mois au compte **BE** ouvert auprès de BELFIUS au nom de l
S.A.

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. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Tout loyer qui reste impayé à échéance produira de plein droit un intérêt de 12% l'an.

Article 6 Garantie locative

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, les Preneurs remettra au bailleur une somme de 1220 en espèces, l'équivalent de deux mois de loyer à titre de garantie locative. Kul Neve

Cette garantie sera libérée après l'expiration du dernier terme du bail, et après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur aura été constaté par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement due.

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

Article 7 Impôt – taxes - redevances

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'état, la province, la commune ou la région, sont à charge du Preneur et supportés par lui pendant toute la durée du bail.

Pour les impôts dont le paiement est réclamé au Bailleur par le pouvoir taxateur, une notification par simple lettre sera faite par le Bailleur au preneur et celui-ci lui remboursera les sommes indiquées dans les 15 jours de la notification.

Article 8 Fin de location – vente – affichage - visites

Pendant les 6 derniers mois de l'occupation, avant l'expiration du bail, de même qu'en cas de mise en vente du bien loué, le Preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus apparents du bien loué et, pendant ce même laps de temps, il devra permettre aux amateurs de visiter le bien loué, 2 jours par semaine et 3 heures consécutives par jours, à convenir de commun accord. Le Bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par les Preneurs et conviendra avec les Preneurs du moment de sa visite.

Article 9 Solidarité et indivisibilité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Article 10 Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Article 11 ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;

l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcariateurs et adoucisseurs d'eau ;

le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur.

116

l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous 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, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le locataire 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.

Fait à BANDELLES....., le 01/06/2019.....
en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'exemplaire qui lui revient.

Le Bailleur
Lu et approuvé,

Les Preneurs
Lu et approuvé,

X

960

Contrat de bail locatif de Résidence principale

Entre les soussignés :

1°/

dont le siège social est établi
représentée par
Ci-après dénommé « le Bailleur »;

Et

2°/

Ci-après dénommée « les Preneurs » ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, un appartement comprenant, situé au 2^e D.....étage de l'immeuble sis à RUE VICTOR RAUTER 63/02... Rue ...1070...ANDERLECHT..... Les Preneurs déclarent avoir visité le bien loué, le recevoir en bon état locatif, et en faire leur résidence principale.

Article 2 Destination

Le bien est loué à usage de simple habitation privée et affecté à la résidence principale du preneur et de sa famille. Il sera dès lors occupé par2.....personnes au maximum. Le Preneur ne pourra pas changer cette destination sans obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Article 3 Durée

Le contrat de bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 01/01/2020..... pour finir de plein droit le 01/01/2021.....

Le Preneur aura la possibilité de mettre fin au bail moyennant préavis de 3 mois donné au Bailleur par lettre recommandée.

Le Bailleur a la possibilité de mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois par lettre recommandée à la poste.

Article 4 Renouvellement du bail

Le présent bail sera prorogé chaque fois tacitement pour une durée d'1 an aux mêmes conditions.

Article 5 Loyer et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennant un prix mensuel de 620€ par mois que le Preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation le 5^{ème} iour de chaque mois au compte BE ouvert auprès de BELFIUS au nom de S.A.

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. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Tout loyer qui reste impayé à échéance produira de plein droit un intérêt de 12% l'an.

Article 6 Garantie locative

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, les Preneurs remettra au bailleur une somme de 1240€....., l'équivalent de deux mois de loyer à titre de garantie locative.

Cette garantie sera libérée après l'expiration du dernier terme du bail, et après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur aura été constaté par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement due.

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

Article 7 Impôt – taxes - redevances

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'état, la province, la commune ou la région, sont à charge du Preneur et supportés par lui pendant toute la durée du bail.

Pour les impôts dont le paiement est réclamé au Bailleur par le pouvoir taxateur, une notification par simple lettre sera faite par le Bailleur au preneur et celui-ci lui remboursera les sommes indiquées dans les 15 jours de la notification.

Article 8 Fin de location – vente – affichage - visites

Pendant les 6 derniers mois de l'occupation, avant l'expiration du bail, de même qu'en cas de mise en vente du bien loué, le Preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus apparents du bien loué et, pendant ce même laps de temps, il devra permettre aux amateurs de visiter le bien loué, 2 jours par semaine et 3 heures consécutives par jours, à convenir de commun accord. Le Bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par les Preneurs et conviendra avec les Preneurs du moment de sa visite.

Article 9 Solidarité et indivisibilité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Article 10 Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Article 11 ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;

l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;

le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres

prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur.

l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous 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, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le locataire 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.

Fait à BRUXELLES....., le 01/01/2020.....
en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'exemplaire qui lui revient.

Le Bailleur
Lu et approuvé,

Les Preneurs
Lu et approuvé,

X

CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés.

M. _____

domicilié à _____

dénommé le "bailleur"

et

M. _____

Mme Victor RAUTER 63
domicilié à 1070 BAUXELLES

dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1: Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis à RUE VICTOR RAUTER 63, 1070 ANDELEUCHT et comprenant: CHAMBRE, CUISINE, SALON, SDB

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état locatif, et en faire sa résidence principale.

Article 2: Durée (biffer le a) ou le b)

a) La présent bail est réputé conclu pour 9 années.

Il prendra cours le _____ et finira de plein droit le _____

moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 3 ans, soit du _____ au _____

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application.

Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail.

A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée; dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin de bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3ème degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

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. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénovier l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

- affectent le corps du logement occupé par le preneur;

- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir 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 six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'article précédent.

Article 4: Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 600 €

soixante euros

_____) que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° _____

_____ ouvert auprès de Dexia Banque

au nom de M. _____

Article 5: Révision du loyer et des charges.

a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le 9ème et le 6ème mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord, le Juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Le Juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

b) L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.

c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.

d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de passer la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6: Indexation.

Le loyer de base est rattaché à l'indice santé du mois de NOVEMBRE 2014. L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

2

Article 7: Garantie.

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès de Dexia Banque; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 8: Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la région, la Province ou la Commune sont à charge du locataire.

Article 9: Charges.

a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comprenant le chauffage des parties privées, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à la charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de _____

Chaque année, le preneur ou le bailleur règle la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée.

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Article 10: Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit:

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseur d'eau, etc.

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de _____

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur règle la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes.

Les sommes prévues aux articles 9 et 10 s'élèvent donc à un montant total de _____

qui sera payé chaque mois en plus du loyer.

Article 11: Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locaux et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 12: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.

b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

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

e) Sont à charge du preneur:

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
- le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
- le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.

g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 13: Etat des lieux d'entrée et de sortie.

a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais. Les parties désignent comme expert(s): _____

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 14: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 15: Election de domicile.

Le preneur déclare être domicilié dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 16: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 17: Vente de l'appartement.

a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.

b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de l'acte notarié de vente.

Article 18: Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 19: Enregistrement.

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais.

Article 20: Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant-droits. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Clauses annexes:

Fait en triple à BRUXELLES, le 19/11/2017
Le bailleur, _____ Le preneur, _____



bureau-IMMO-info

3^{ème} DROIT

3D

Contrat de bail d' appartement (Résidence principale)(Région bruxelloise)

Entre les soussignés,

M...

domicilié à :

...

dénommé le "bailleur"

et

M...

domicilié à :

tél

dénommé le "preneur".

IL A ETÉ CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement situé au 3^{ème} D étage de l'immeuble sis à

BUE VICTOR BAUTER 63

1070 ANDELLECHT

et comprenant (énumérer les pièces):

1 chambre, salon, cuisine, Hall, SDB

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état d'entretien, de sécurité et d'habitabilité, et en faire sa résidence principale.

Article 2 : Durée [biffer le a) ou le b)]

a) La présent bail est réputé conclu pour 9 années.

Il prendra cours le

et finira de plein droit le

moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée

maximale de 3 ans, soit du 10/11/2011

au 10/11/2014

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application. Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée: dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin du bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3^{ème} degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

- Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. - 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. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

- affectent le corps du logement occupé par le preneur;

- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir 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 six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité.

Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

3^e Dron

Article 7: Garantie.

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès de Dexia Banque; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 8: Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la région, la Province ou la Commune sont à charge du locataire.

Article 9: Charges.

a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comprenant le chauffage des parties privées, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à la charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de _____

(Non adhésion des locataires)

Chaque année, le preneur ou le bailleur règlera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée.

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Article 10: Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit:

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseur d'eau, etc.

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de _____

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur règlera la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes.

Les sommes prévues aux articles 9 et 10 s'élèvent donc à un montant total de _____

qui sera payé chaque mois en plus du loyer.

Article 11: Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 12: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.

b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

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

e) Sont à charge du preneur:

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
- le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
- le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;

f) Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.

g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 13: Etat des lieux d'entrée et de sortie.

a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.

Les parties désignent comme expert(s): en l'absence

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 14: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 15: Election de domicile.

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 16: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 17: Vente de l'appartement.

a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.

b) Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de l'acte notarié de vente.

Article 18: Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 19: Enregistrement.

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais.

Article 20: Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayant-droits.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Clauses annexes:

Fait en triple à Buxelles le 01/12/2018
Le bailleur, _____ Le preneur, _____



bureau-IMMO-info

346

Contrat de bail locatif de Résidence principale

Entre les soussignés :

1°/

Ci-après dénommé « le Bailleur »;

Et

2°/

00121345544

Ci-après dénommée « les Preneurs » ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, un appartement comprenant, situé au 3⁴ G étage de l'immeuble sis à ANDERLECHT 1070 Rue VICTOR RAUTER 63/65 Les Preneurs déclarent avoir visité le bien loué, le recevoir en bon état locatif, et en faire leur résidence principale.

Article 2 Destination

Le bien est loué à usage de simple habitation privée et affecté à la résidence principale du preneur et de sa famille. Il sera dès lors occupé par 2 personnes au maximum. Le Preneur ne pourra pas changer cette destination sans obtenir l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Article 3 Durée

Le contrat de bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le ... 01/08/2020 ... pour finir de plein droit le ... 01/08/2021 ...

Le Preneur aura la possibilité de mettre fin au bail moyennant préavis de 3 mois donné au Bailleur par lettre recommandée.

Le Bailleur a la possibilité de mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois par lettre recommandée à la poste.

Article 4 Renouvellement du bail

Le présent bail sera prorogé chaque fois tacitement pour une durée d'1 an aux mêmes conditions.

Article 5 Loyer et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennant un prix mensuel de 590€ (cinq cent nonante euros) par mois que le Preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation le 5^{ème} jour de chaque mois au compte BE^s _____ ouvert auprès de BELFIUS au nom de S.A.

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. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Tout loyer qui reste impayé à échéance produira de plein droit un intérêt de 12% l'an.

Article 6 Garantie locative

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, les Preneurs remettra au bailleur une somme de 11.800,00 Bel. VIRENEMENT, l'équivalent de deux mois de loyer à titre de garantie locative. BELFIUS

Cette garantie sera libérée après l'expiration du dernier terme du bail, et après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur aura été constaté par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement due.

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

Article 7 Impôt – taxes - redevances

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'état, la province, la commune ou la région, sont à charge du Preneur et supportés par lui pendant toute la durée du bail.

Pour les impôts dont le paiement est réclamé au Bailleur par le pouvoir taxateur, une notification par simple lettre sera faite par le Bailleur au preneur et celui-ci lui remboursera les sommes indiquées dans les 15 jours de la notification.

Article 8 Fin de location – vente – affichage - visites

Pendant les 6 derniers mois de l'occupation, avant l'expiration du bail, de même qu'en cas de mise en vente du bien loué, le Preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus apparents du bien loué et, pendant ce même laps de temps, il devra permettre aux amateurs de visiter le bien loué, 2 jours par semaine et 3 heures consécutives par jours, à convenir de commun accord. Le Bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par les Preneurs et conviendra avec les Preneurs du moment de sa visite.

Article 9 Solidarité et indivisibilité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Article 10 Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Article 11 ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :
le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur.

39 G

l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous 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, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le locataire 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.

Fait à BRUXELLES....., le 01/08/2020.....
en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'exemplaire qui lui revient.

Le Bailleur
Lu et approuvé,

Les Preneurs
Lu et approuvé,

X

4em

Contrat de bail locatif de Résidence principale

Entre les soussignés :

1°/

Enregistrée à la BCE n°
dont le siège social est établi
représentée par Monsieur
Ci-après dénommé « le Bailleur »;

Et

2°/

Ci-après dénommée « les Preneurs » ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, un appartement comprenant,
situé au 4^{em} étage de l'immeuble sis à 1070 ANDERLECHT
Rue VICTOR RAUTER 63,
Les Preneurs déclarent avoir visité le bien loué, le recevoir en bon état locatif, et en faire leur
résidence principale.

Article 2 Destination

Le bien est loué à usage de simple habitation privée et affecté à la résidence principale du
preneur et de sa famille. Il sera dès lors occupé par 3 personnes au
maximum. Le Preneur ne pourra pas changer cette destination sans obtenir l'accord préalable
et écrit du Bailleur.

Article 3 Durée

Le contrat de bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours
le 01/04/2020 pour finir de plein droit le 01/04/2021

Le Preneur aura la possibilité de mettre fin au bail moyennant préavis de 3 mois donné au
Bailleur par lettre recommandée.

Le Bailleur a la possibilité de mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois par lettre
recommandée à la poste.

Article 4 Renouvellement du bail

Le présent bail sera prorogé chaque fois tacitement pour une durée d'1 an aux mêmes
conditions.

Article 5 Loyer et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennant un prix mensuel de 780€
par mois que le Preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation le 5^{eme} jour de chaque
mois au compte 16 5 ouvert auprès de BELFIUS au nom de
S.A.

YLM

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. L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Tout loyer qui reste impayé à échéance produira de plein droit un intérêt de 12% l'an.

Article 6 Garantie locative

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, les Preneurs remettra au bailleur une somme de 1.560.€....., l'équivalent de deux mois de loyer à titre de garantie locative.

Cette garantie sera libérée après l'expiration du dernier terme du bail, et après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur aura été constaté par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement due.

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

Article 7 Impôt – taxes - redevances

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'état, la province, la commune ou la région, sont à charge du Preneur et supportés par lui pendant toute la durée du bail.

Pour les impôts dont le paiement est réclamé au Bailleur par le pouvoir taxateur, une notification par simple lettre sera faite par le Bailleur au preneur et celui-ci lui remboursera les sommes indiquées dans les 15 jours de la notification.

Article 8 Fin de location – vente – affichage - visites

Pendant les 6 derniers mois de l'occupation, avant l'expiration du bail, de même qu'en cas de mise en vente du bien loué, le Preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus apparents du bien loué et, pendant ce même laps de temps, il devra permettre aux amateurs de visiter le bien loué, 2 jours par semaine et 3 heures consécutives par jours, à convenir de commun accord. Le Bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par les Preneurs et conviendra avec les Preneurs du moment de sa visite.

Article 9 Solidarité et indivisibilité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Article 10 Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Article 11 ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :
le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ou le fabricant ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires ou par le bailleur.

4/6

l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous 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, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses sceptiques et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et les petites réparations des appareils électriques et électroménagers mis à sa disposition. Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le locataire 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.

Fait à B.RUXELLES....., le 01/04/2020.....
en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'exemplaire qui lui revient.

Le Bailleur
Lu et approuvé,

Les Preneurs
Lu et approuvé,

LU et approuvé