



ENTRÉ LE: 1.7.03
SORTI LE:

BAIL DE MAISON

Entre les soussignés MR

AV. de:

1040 BRUXELLES

TEL 02.734.11.74

Roger
- BIE 49

(nom, prénom, adresse) dénommé "le bailleur"

et M

CLAUDIA

S-BÜRO

PLACE DES GUEUX, 8 - 1000 BRUXELLES

06.07.1965 CÉL

TEL BUR:

1: 0473 256012

(nom, prénom, adresse, date de naissance, état civil) dénommé "le preneur"

R. NOYER:

2

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ART. 1. - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un IMMEUBLE non meublé, meublé-sis

à RUE DU NOYER, 287

1000 BRUXELLES

comprenant : LIVING-S.A.M. - CUISINE avec hotte - four et

becs gaz - armoires + 2 tiroirs - S.A.B. entierel - 2 ch

1^{er} et 1^{er} S.A.B. + 2 ch 2^{es} étage + mansarde avec p

châuff. 3^e étage + grenier + 3 caves + jardin + chaudière

gaz pour chauff. et production eau chaude

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

ART. 2. - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de 3 ans - 6-9- prenant cours le

1 JUILLET 2003

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial.

Clause de rupture pour raisons professionnelles :

Si le preneur est obligé de quitter la Belgique pour raison professionnelle, il aura la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de 3 mois. En outre, il paiera une indemnité de relocation de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

ART. 3. - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer MENSUEL de base est fixé à la somme de

MILLE TROIS CENT EUROS

francs belges que le preneur est tenu

de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1 de CHAQUE MOIS

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro 210.034.76.32.36

FORTIS BANQUE de AGENCE 50 NAIRE

ART. 4. - 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 :

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

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 l'indice du mois de JUIN 2003 = 111,85

ART. 5. - CHARGES PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur.

En outre, le preneur verse au bailleur, à la signature du présent bail, une provision de BEF DE pour garantir le paiement des relevés dont le bailleur reste responsable. Il règlera de même directement aux régies avec ses relevés les majorations de garanties éventuellement réclamées.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

ART. 6. - IMPOTS

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour les services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du

ART. 7. - PAIEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges et impôts qui lui incombent, repris aux articles 5 et 6.

ART. 8. - PROVISIONS POUR CHARGES

Si le précompte immobilier est à charge du preneur, ce dernier versera avec ses loyers et à leur échéance la provision suivante : francs belges.

Dès que le montant exact dû pour la durée de la location est connu, un décompte est établi et le solde réglé entre parties. A cette occasion, la provision ultérieure sera rajustée sur base du dernier précompte immobilier reçu.

Si d'autres charges et impôts qui lui incombent ne sont pas payés avant la sortie du preneur, ce dernier laisse au bailleur une provision suffisante et le solde sera réglé entre parties dès réception du décompte final.

En cas de location meublée, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance une provision de BEF

..... pour le téléphone.

ART. 9. - GARANTIE

1. - Objet

Le preneur affecte une somme de BEF EUROS TROIS MILLE NEUF CENT à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.

2. - Mode de constitution (barrer 3 des 4 cas prévus ci-dessous)

2.1. Compte bloqué

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales, sur un compte auprès de DEXIA Agence de GUEUX Bxl

Carnet de dépôt cpte D.

..... ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique.

Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de trois mois de loyer.

2.2. Dépôt de valeurs

Le preneur dépose entre les mains du bailleur les valeurs détaillées ci-après :

Le bailleur n'assume aucune obligation de gestion de ces valeurs. A la demande du preneur, il lui remettra, le cas échéant, les coupons échus et, contre d'autres valeurs équivalentes, celles qui donneraient lieu à échange, remboursement ou qui risqueraient une dépréciation.

2.3. Garantie d'un tiers

Le preneur fournit au bailleur l'engagement de dénommé "le garant" de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail et de ses suites, sur production :

- soit d'un accord des parties,
- soit d'un jugement, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée,

- soit du rapport d'un expert désigné par les parties ou à défaut, par le Tribunal.

Cette obligation de garantie cessera dans les six mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige l'exécution par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai.

2.4. Dépôt en espèces

Le présent bail ne tombant pas sous l'application de la loi sur la protection du logement principal, le preneur dépose entre les mains du bailleur la somme d'argent constituant la garantie.

3. - Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à trois mois du loyer dû au moment de cette adaptation.

4. - Gage

Si, à la signature du bail, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie dans les cas 2.1. ou 2.3. ou la déposer dans les cas 2.2. ou 2.4., il remet au bailleur une somme de

..... en espèces ou par un chèque sous réserve d'encaissement à titre de gage qui, contre production de cette preuve ou constitution de dépôt, lui sera restitué.

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

ART. 10. - ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux et d'antennes placées par lui. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de le faire, le preneur engagera sa propre responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

c) Sont à charge du preneur, 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.

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les citernes, fosses septiques et puits perdus, les installations de sonnerie et téléphone, les ascenseurs et monte-charges.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre. Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Il entretiendra le JARDIN.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement, lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier

e) Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté.

ART. 11. - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur;

Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur.

A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

ART. 12. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

a) Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur.

Elles désignent.....

..... en qualité d'expert(s) pour cette mission. Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

b) Les parties conviennent d'établir entre elles un constat d'état des lieux détaillé avant l'entrée du preneur. *dans le mois qui suit l'entrée*

c) A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le preneur et le bailleur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un immeuble non meublé et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie,
- détermineront, le cas échéant, les montants à payer par le preneur à l'entrée et le bailleur à la sortie pour les stocks de combustible privé existant dans l'immeuble, évalués au cours du jour,
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage localif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

Art 10
C
à l'entrée
pour
à la fin
par
le
chouff
Carles

ART. 13. - DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien a usage de

a) Résidence principale

b) ~~Résidence secondaire, sa résidence principale est située depuis le~~

à (adresse complète).

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.

ART. 14. - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

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

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ART. 15. - EXPROPRIATION - RESILIATION

a) En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

b) En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

ART. 16. - AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente de l'immeuble ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

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

ART. 17. - JOUISSANCE

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille.

ART. 18. - ENREGISTREMENT

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.

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.

ART. 19. - APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

ART. 20. - CLAUSES DIVERSES

Approuvé la rature du paragraphe de
mots et lignes rayés nuls dans le présent bail.

Fait à BRUXELLES en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

Le 16.6.03 lu et approuvé
(Signature précédée de la mention "Lu et approuvé")
Le Bailleur, Le Preneur,

lu et approuvé

Document édité par

OFFICE DES PROPRIETAIRES-IMMOBILIER S.A.

Achat - Location - Expertises - Gestion locative - Etats des lieux - Prêt hypothécaire

Rue de Namur, 80 (Porte de Namur) - 1000 Bruxelles

Tél. 02/506.31.11 - Téléfax 512.14.69

T.V.A. 439.884.706 - Paribas 551-3672500-52



DUPLICATA
enregistré quatre fois sans renvoi(s)
au 2ème bureau de l'enregistrement de Bruxelles
le trente-et-un juillet 1922 deux mille trois
vol. 6^{ème} p. 02 fol. 22 464
Reçu vingt-cinq euros (25^{fr})

Receveur,

L'INSPECTEUR
PRINCIPAL A I