

CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Mr, ~~Mme~~, La Société
domicilié(e,s), dont le siège social est établi à

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E,S)

LE BAILLEUR

d'une part,

Et Mr, ~~Mme~~
domicilié(e,s)

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E,S)

LE PRENEUR

d'autre part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : Objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, un appartement sis à Dison 4.820
2 rue du Marché
comprenant living, 1 cuisine, Demi équipée, 2 chambres, 1 salle de
Bain, un débarras
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus ample description,
les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé
conformément à l'article 12 du présent bail.

Article 2 : Durée

Ce bail est consenti pour un terme de 1 années, prenant cours le 01/06/2013
et finissant de plein droit le 1^{er} juin 2014.

Les parties auront chacune le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une
durée inférieure à trois ans pourra être prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions, à une seule reprise
et sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Article 3 : Paiement du loyer -> si indéxation 2023 = 478,66 €

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 375 EUR que
le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur au plus tard le 1^{er} de
chaque mois.

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

Article 4 : Retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû, de plein droit, un intérêt de 1% par mois.

Article 5 : Indéxation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur belge.
A la date anniversaire de la prise de l'effet du bail, le loyer sera adapté 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 fixé à l'article 3.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du présent contrat.
L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel le bail est conclu, soit celui de

Article 6 : Garantie

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente à 2 mois de loyer, sans pouvoir excéder trois mois si les lieux sont affectés à la résidence principale du preneur.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues. En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

Mode de constitution de la garantie

a) garantie d'un organisme bancaire :

Cette garantie consiste en un engagement écrit d'une banque belge stipulant l'obligation de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie et des obligations découlant du bail, toute somme due sur base d'un document émanant :

- d'un accord entre parties ;
- d'un jugement rendu par défaut ou non ;
- d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.

b) compte bloqué :

Le montant de la garantie est versé sur un compte bloqué ouvert auprès d'une banque belge par le preneur. Les intérêts sont comptabilisés sur ledit compte en faveur du preneur. Le compte ne sera débloqué qu'après le règlement des sommes éventuellement dues par le preneur et sur base d'un document émanant :

- d'un accord entre parties ;
- d'un jugement rendu par défaut ou non ;
- d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.

c) garantie en espèces : (applicable uniquement dans le cas d'une résidence secondaire)

Comme le présent bail ne tombe pas sous l'application de la loi sur les baux de résidence principale, le preneur dépose en espèces la somme équivalente à la garantie entre les mains du bailleur. Ce dernier s'engage à restituer la somme, déduction faite des montants éventuellement dus, dans les huit jours soit de l'accord signé entre les parties soit du jugement, soit encore de l'avis d'un expert désigné par le tribunal ou les parties.

Dans le cas où le preneur ne peut apporter la preuve de la constitution de la garantie constituée selon l'un des modes ci-dessus, et ce à la signature du présent contrat au plus tard, il remet au bailleur le même montant par chèque ou en espèces. Ce montant lui sera remis contre la preuve de la constitution de la garantie, qui devra être fournie au plus tard dans les quinze jours à dater de la signature du présent contrat. Le preneur ne pourra prétendre disposer des lieux loués que s'il a rempli cette obligation.

Article 7 : Charges communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Restent à la charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances "incendie" et "dégâts des eaux" du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur s'engage à entretenir le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée). En cas de non-exécution ou désaccord entre les occupants, le preneur s'engage à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage commandés par le bailleur.

Article 8 : Charges particulières

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télédistribution ou autres et les frais y relatifs, tels que coût des consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Il en sera de même de la taxe pour l'enlèvement des immondices.

Article 9 : Impôts et taxes

Toutes les taxes levées ou à lever par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique, sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation. Le précompte immobilier est à charge du preneur, sauf si les lieux sont affectés à sa résidence principale.

Article 10 : Provisions pour charges

Sur base des articles 7 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit : _____ 70 _____ EUR ;

- pour les charges communes : EUR ;
- pour le chauffage et l'eau chaude : EUR ;
- ~~pour le précompte immobilier (le cas échéant) : EUR.~~

Dès réception du décompte des charges, les parties s'obligent à verser à l'autre la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Un ajustement pourra être établi de commun accord. Le bailleur s'engage à fournir au preneur, si ce dernier en fait la demande, toutes les pièces justificatives du décompte envoyé.

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

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges dues.

Article 11 : Assurances, accidents, responsabilités, réparation et entretien

a) Une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc...
Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans avis préalable du bailleur.

b) ~~Tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur.~~ Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.
A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle.

Les travaux à charge du bailleur, de quelque importance que ce soit, d'une durée inférieure ou supérieure à 40 jours, seront tolérés par le preneur sans indemnité ni recours.

c) Le preneur veillera à l'entretien des appareils et installations suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité ;
- installations sanitaires, décharges, fosses septiques, puits perdus ;
- parlophone, vidéophone, téléphone, alarme ;
- ascenseur, monte-charge, volets mécaniques ou électriques.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

Le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées, à l'entretien du jardin.

Il préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

Il procédera à l'entretien des revêtements de sols et des murs ainsi que des portes-fenêtres, serrures.

Il en fera de même pour les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

Le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages résultant de la détérioration et de la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème par écrit, il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

Article 12 : État des lieux

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur et à frais partagé.

Mode d'établissement de l'état des lieux

a) par expert

Cet état des lieux sera dressé par l'expert
dont les bureaux sont établis à

Les parties le désignent dès à présent pour dresser l'état des lieux de sortie.

Dans l'impossibilité de le désigner, les parties confieront cette mission à un expert agréé par les deux parties, ou à défaut, fixé par la Justice de Paix.

b) à l'amiable

Les parties conviennent que cet état des lieux d'entrée sera réalisé à l'amiable. L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable, soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord, la Justice de Paix désignera cet expert.

L'avis rendu par le ou les experts désignés par les parties liera celles-ci de manière irrévocable.

Article 13 : Modifications des lieux loués

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.
Même en cas d'accord avec le bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.
Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués.
Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

Article 14 : Destination des lieux - jouissance

Le preneur déclare louer le bien à usage de (biffer la mention inutile) :

- a) résidence principale
- b) ~~résidence secondaire~~

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur. Il endossera la responsabilité de tous dommages qui résulteraient pour le bailleur d'une violation de la présente disposition, et notamment en matière fiscale. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.
Enfin, le preneur occupera le bien loué en bon père de famille.

Article 15 : Élection de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant 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 son nouveau domicile en Belgique.

Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par le mariage.

Article 16 : Expropriation - résiliation

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.

En cas de résolution du bail à ses torts (article 1760 du Code Civil), le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

Article 17 : Affichage et visite

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour ou trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.
Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

Article 18 : Enregistrement - obligations solidaires

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.

Article 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.

Article 20 : Clauses diverses

petit chien admis ?

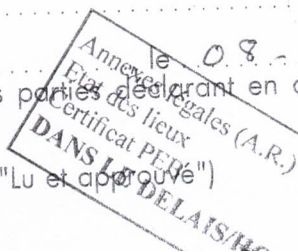
Fait à *Disin*

en trois exemplaires, chacune des parties déclarant en avoir reçu un, le troisième étant destiné à l'enregistrement.

(signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

LE BAILLEUR

LE PRENEUR



Le Chef Administratif

A. LABAYE