

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

ENTRE



ET



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 n° 41 situé au 4em étage d'un immeuble sis à 1000 Bruxelles, 85 avenue de la Brabançonne.

Comprenant 1 living, 1 cuisine équipée, 1 hall, 1 chambre et 1 salle de bain.

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

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par deux personnes au maximum.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de une année prenant cours le 1^{er} mai 2009 pour finir le 30 avril 2010.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 750,00 € (sept cent cinquante euros), payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° 426-9139542-83.

5. RETARDS DE PAIEMENTS

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

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

6. INDEXATION

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.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante:

loyer de base X indice nouveau

----- = nouveau loyer
indice de base

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit mars 2009 : 152,35.

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

7. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, 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 deux mois de loyer.

En cas d'augmentation, la garantie sera adaptée proportionnellement.

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'état 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 _____ à _____

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus 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

A. Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que l'état du bien 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 par expert.

Dans ce cas, elles désignent de commun accord Monsieur Jeau-Philippe Elewaut en qualité d'expert pour cette mission.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois 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.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties on désigné par le Juge liera définitivement les parties.

B. Clause d'application uniquement pour les locations meublées

INVENTAIRE DU MOBILIER

Au moment de l'entrée en jouissance, le preneur reconnaît avoir reçu deux exemplaires de l'inventaire des objets mobiliers mis à sa disposition. Il devra en vérifier la fidélité. Sauf observations écrites portées par le preneur sur les 2 exemplaires lors de l'entrée en jouissance, et au plus tard endéans les quatre jours, l'inventaire sera considéré comme fidèle et exact, et le mobilier en parfait état. Le bailleur et le preneur en conserveront chacun un exemplaire. Le cas échéant, l'expert désigné à l'article 8 A ci-dessus procédera en plus de l'état des lieux, à l'établissement de l'inventaire du mobilier et de son état.

Lors de la sortie des lieux, la désignation du ou des expert(s) éventuel(s) se fera conformément aux dispositions de l'article 7 A ci-dessus.

9. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs, tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau chaude avec compteurs individuels, les frais y relatif, sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de répartition, est établi suivant les compteurs.

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville, de gaz, le preneur interviendra:

- dans le coût du chauffage de l'immeuble à raison de
- dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de
- dans le coût de l'électricité à raison de
- dans le coût de l'eau de ville de l'ensemble de l'immeuble à raison de
- dans le coût du gaz à raison de

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre d'appartements loués.

10. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative); la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, 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 à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée: le hall et le trottoir). A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

11. FORFAIT

Pour participer aux charges communes, le preneur acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur (1)

participera notamment aux charges communes de l'immeuble (1) à raison de:

- F/mois pour les charges communes
-F/mois pour le chauffage des communs
- F/mois pour l'électricité des communs
- F/mois pour l'eau
- F/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs
- F/mois pour l'entretien des communs

Soit au total un montant forfaitaire de 95,00 € par mois.

12. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Les frais éventuels de cette consultation seront à charge du preneur.

13. IMPOTS

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

CLAUSES GENERALES**14. 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 décalcarisateurs 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 sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc. 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 électroménagers, 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.

15. 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.

16. ASSURANCES AVEC ABANDON DE RECOURS

Pour éviter la multiplicité des recours et bénéficier de taux avantageux de primes, le propriétaire a souscrit, auprès de compagnies de premier ordre, un contrat collectif garantissant notamment le bâtiment donné en location contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avion, les dégâts causés par l'électricité, le heurt de véhicule, les dégâts des eaux, les bris de vitrage, le recours des voisins, le vandalisme.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer l'ensemble du contenu du bien loué contre l'incendie et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance dans les trente jours de l'occupation.

17. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

18. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur.

19. 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.

20. 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 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 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.

21. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

22. 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 leur soient communiquées par le syndic. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

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 bruits dérangeant les autres occupants.

23. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances, des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui; à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

24. ALIENATION DE L'IMMEUBLE

En cas d'aliénation de l'appartement objet des présentes, ou en cas de décès du propriétaire, le présent bail pourra être résilié par le nouveau propriétaire, moyennant préavis de six mois, signifié au plus tard dans les trois mois de l'acte authentique de vente ou de l'acte de notoriété.

Pendant cette période de préavis, le preneur pourra mettre fin au présent à la fin de chaque mois.

Le bailleur supportera seul les frais éventuels d'établissement de l'état des lieux de sortie, et payera au preneur, à titre d'indemnité, une somme égale à trois fois le dernier mois de loyer.

25. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

26. RESOLUTION AUX TORTS DE 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 équivalente 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.

27. FIN ANTICIPEE DU BAIL

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix:

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé:

1. toutes sommes dues (loyer, charges, impôts, ...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;
2. les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à la charge du preneur;

- soit exiger du preneur un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

28. SOLIDARITE

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

29. 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.

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

30. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait couverture.

31. CONDITIONS PARTICULIERES

le bailleur déclare avoir reçu le solde du premier mois de loyer (mai 2009) soit 470,00 €.

Fait à Bruxelles, le 27 avril 2009 en quatre exemplaires, dont trois remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur

Le(s) preneur(s)

Signature

Signature «lu et approuvé»

