

BAIL D'APPARTEMENT

ENTRE

A.

..... dénommé "le bailleur", d'une part,

ET

B.

..... présentement domiciliés à

..... dénommé "le preneur", d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement sis à :

*Molenbeek St-Jean
1080 Burelle*
Rue des Dauphins 36 Jaur Stage

comprenant 3 chambres - 1 salle de bain - 1 salle de douche
avec WC - 1 WC - 1 cuisine équipée frigo & lave vaisselle
+ grillade électrique
1 hall d'entrée & 1 hall de nuit
2 placards 1 extérieur - 1 intérieur

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité. Les lieux sont loués à l'usage de simple habitation et affecté au logement principal du preneur et de sa famille composée de 3 personnes.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

2. DUREE

a. Le bail est consenti pour un terme de trois années consécutives prenant cours le 1^{er} juillet 2013
pour finir de plein droit et sans tacite reconduction, le 30^{er} juillet 2016

b. Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de un an moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance et moyennant le paiement d'une indemnité de rupture de trois mois de loyer si le renon est donné dans la première année, de deux mois de loyer si le renon est donné dans la deuxième année et de un mois de loyer si le renon est donné dans la troisième année.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

résiliation anticipée :

En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail moyennant :

- un préavis de trois mois par lettre recommandée
- le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement au montant de trois mois de loyer.

L'état des lieux de sortie sera, dans ce cas, dressé aux frais du preneur, par le ou les experts désignés par les parties.

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de 850 euro (huit cent cinquante.....Euro) payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédent le premier de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte au nom de Schoolmeesters Martin
RBC 433-1124321-19

- Les parties, pour se conformer à l'article 7 § 4 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente ZERO % du loyer total.

4. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice de 112,32 des prix à la consommation (indice santé).

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, automatiquement et de plein droit, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

(Loyer de base x Nouvel Index) : Index de base

- L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où le paiement modifié devra avoir lieu.

5. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dûes. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

Garantie en espèces :

La garantie correspondra à deux mois de loyer, soit à ce jour un montant de 1700 euro (mille sept cent..... Euro), somme que les parties

gagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de à et dont les intérêts seront capitalisés.

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 loyers 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.

6. RETARD DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit et 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 au preneur, 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.

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 consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, de combustible, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareil 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.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur, les travaux au gros oeuvre, les grosses réparations et plus généralement, toutes réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

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, la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandés par le bailleur.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

8. IMPOTS

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

9. CONSOMMATION PRIVEES - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

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

S'il n'existe pas de compteur particulier pour l'eau de ville, le preneur interviendra dans le coût de la consommation dans l'ensemble de l'immeuble.

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemple de répartition, est établi suivant compteurs et/ou suivant quotités fixes ou millièmes.

10. PROVISIONS

A titre de provisions, le preneur payera chaque mois avec son loyer la somme de [REDACTED]...150 euro (..... [REDACTED] cent cinquante Euro).

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans le cas d'immeuble 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 a assuré la gestion.

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

11. DOMICILIATION

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

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

12. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège en Belgique et justifiera cette assurance.

13. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur.
Il occupera les lieux en bon père de famille.

14. 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 déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Il reconnaît que le 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, à l'établissement d'un état des lieux établi à frais partagés.

Elles désignent de commun accord POPLIMONT Immobilier en qualité d'expert pour cette mission.
rue au bou 236
150 BVL

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

Sauf convention contraire, le constat d'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour de bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze 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.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

15. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loués, 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 loués 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 TV ni d'antenne parabolique sur l'immeuble qu'avec l'accord écrit du bailleur.

16. ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais, ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau. 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. Il réparera les dégâts occasionnés lors d'un vol. 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 et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

RECOURS

Le preneur ne pourra exercer le recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils déservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci 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 usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à la charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

18. 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.

19. AFFICHAGE - VISITES

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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 trois jours par semaine et deux 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.

20. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, de marchandises, etc, dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit.

21. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété, d'ordre intérieur et l'acte(s) de base de l'immeuble, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le bailleur

22. 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.

23. RESILITATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-

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

24. SOLIDARITE

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

25. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du bailleur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

26. CONDITIONS PARTICULIERES

*Rails & Spots DES 2 chambres & 2 Hall
rideaux & tentures living
1 Bureau + 1 Table
Restent la propriété du bailleur*

Fait à *Molenbeek sur Jean* en quatre exemplaires, dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Le *3 juin 2013*

Le preneur

(signatures précédées de la mention manuscrite "lu et approuvé")

Réservé à l'enregistrement.

Enregistré au bureau de l'enregistrement de
Geregistreerd op het registratiekantoor
Bruxelles VI, le 22/8/2013
Brussel VI, op 22/8/2013
Pages/Pagina's : *7* Renvois/Renvoien :
Reg. 6²SP Vol. 33 Fol. 14 Case 3827
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis
Pour le receveur/Voor de ontvanger