

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

ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s)) :

M..

Mme..

Domicilié(e)(s)

ET

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s)) :

M. .

né le

Mme .

née le

Domicilié(e)(s)

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète)

Née(s) le domiciliée(s)

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

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 meublé ~~non meublé~~⁽¹⁾ situé au **1 premiere gauche** étage d'un immeuble sis à **IXELLES** .code postal **1050** rue **CH. DE WATERLOO 589** comprenant **LIVING AVEC CUISINE,SALLE DE BAIN,CHAMBRES A COUCHER ,HAL D ENTREE.**

.....
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 personnes au maximum
Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

⁽¹⁾ biffer la mention inutile

Attention Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.

- A. Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus.
En cas de non respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle " pour solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité.
- B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.
Dans ce cas, les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente % du loyer total et % des charges.

Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.

3. DUREE

Attention Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.
Remplir uniquement la clause de votre choix.

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

Le bail est consenti pour un terme de **1 ANS**
prenant cours le **1 AOUT 2018**
pour finir le **1 AOUT 2019**

Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois, à défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail est reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance de la prorogation du bail, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

B. Bail de 9 ans

Le bail est consenti pour une durée de 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 trois ans.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **EURO 782,70** EUR
(en lettres et en chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le **PREMIER 1**
de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n°

Attention Clause à compléter uniquement en cas de location meublée

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à % du loyer total
 - La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à % du loyer total
- Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.

5. 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 :

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

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.

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

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la 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.

Sous réserve des dispositions de l'article 6 b) 1 ci-après, la garantie correspondra à trois mois de loyer. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes⁽¹⁾ voir l'ancien contract du 3^{ème} étage

a) Le dépôt d'un bon d'assurance

Par le dépôt d'un bon d'assurance Korfina d'un montant de..... €. Le bon d'assurance est établi au nom du locataire qui, par la signature d'un document spécialement rédigé à cet effet, transfère tous les droits concernant ce contrat d'assurance au bailleur à concurrence de toutes les sommes dont il lui serait redevable en vertu du bail. Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice.

b) La garantie locative telle que prévue par l'article 10 nouveau de la loi sur le bail relatif à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991)

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 10 de la loi du 20 février 1991, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes⁽¹⁾ :

1. Conformément à l'article 10 § 1 alinéas 2 et 3 de la loi, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom, auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.
La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.
2. Conformément à l'article 10 § 1 alinéa 4 de la loi, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.
3. Conformément à l'article 10 § 1 alinéa 5 de la loi, le preneur constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Dans les cas où le preneur opte pour une garantie bancaire (point b) 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée. Ce formulaire est fixé par Arrêté royal.

⁽¹⁾ biffer les mentions inutiles

c) L'aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale).....
ayant son siège social à, Rue, n°

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.

7. 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.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes régionales relatives aux logements.

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.

B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable⁽¹⁾ ou par expert⁽¹⁾

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

L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

C. Sauf convention contraire, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés 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 ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le Juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

D. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

E. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (article 7 B à D).

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

A. Les abonnements privés aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

Code EAN gaz : Code EAN électricité :

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, 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 modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision d'un montant de €.

⁽¹⁾ biffer la mention inutile

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera à ces charges dans les proportions déterminées ci-après :

Attention Tableau à remplir **UNIQUEMENT** s'il n'y a pas de compteurs individuels

	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible)
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		
Chauffage	 €	OU €
Eau chaude	 €	OU €
Eau froide (eau de ville)	 €	OU €
Electricité	 €	OU €
Gaz	 €	OU €

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

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): la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

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), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. 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 de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Pour participer aux charges communes, le preneur :

OU BIEN

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur⁽¹⁾. A cet effet, il avancera une provision d'un montant de EUR/mois;
- le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble⁽¹⁾ à raison de :
 - EUR/mois pour le chauffage des communs⁽¹⁾.
 - EUR/mois pour l'électricité des communs⁽¹⁾
 - EUR/mois pour l'eau des communs⁽¹⁾
 - EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs⁽¹⁾
 - EUR/mois pour l'entretien des communs⁽¹⁾
 - EUR/mois pour.....⁽¹⁾

OU BIEN:

- paiera un montant forfaitaire global de EUR par mois⁽¹⁾.

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

Le preneur paiera avec son loyer une somme de EUR/mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9 ce montant sera destiné à servir de provision globale.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi.

Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

⁽¹⁾ biffer les mentions inutiles

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 sont à charge du preneur.

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

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

CLAUSES GENERALES

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 :

- 1- le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- 2- l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcariateurs et adoucisseurs d'eau ;
- 3- 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 ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.
En Région de Bruxelles-Capitale, l'obligation d'entretien bisannuel du système de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire au gaz est maintenue, sous réserve de délais plus courts imposés par le fabricant ou par l'association des copropriétaires.
- 4- l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
- 5- 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. Au cas où le locataire met fin au bail et n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, il est obligé de faire exécuter les entretiens et contrôles, à ses frais, et en procurera les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs au système de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Si le bien est situé en Région wallonne ou en Région flamande, le preneur remplacera les piles ou batteries du(es) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries dudit (desdits) détecteur(s) sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

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. Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et toutes les réparations.

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.

12. 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 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 un caractère d'urgence absolue.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

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

25. CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE

Si ce certificat PEB est exigé par la législation régionale, les frais y afférents seront à charge du preneur au pro rata de la durée de son occupation et en fonction de la durée de validité du certificat. Le cas échéant, le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

26. SOLIDARITE

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

27. 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.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élection de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

29. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

- 1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997
- 2. Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

30. CONDITIONS PARTICULIERES

CHANGEMENT D'APPARTEMENT DU 3 IEME GAUCHE A 1 ETAGE
GAUCHE (visage au bâtiment).
LES CLES DU 3 IEME retourner au bailleur après vider et nettoyer avant le 1 octobre 2018.

les mois pas payés doivent être payés avant le 10/09/18
septembre 2018 .
7 x 782,7 euro = 5478,9 euro
2500 € déjà payé : 5478,9 - 2500 = 2978,9 euro

Fait à BRUXELLES le 27 JUILLET 2018

En quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé "

Lu et approuvé
[Signature]

Le(s) preneur(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé "

La(es) caution(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention
" bon pour cautionnement solidaire et indivisible
de toutes obligations du preneur - lu et approuvé "

Réservé à l'Enregistrement



Le présent document a été rédigé par le
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
Rue du Lombard, 76 - 1000 Bruxelles - Tel. : 02/512.62.87

Reproduction strictement interdite Réf : 09/2010