

CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE A USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

d'autre part,

il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. Objet de la location.

Le bailleur donne à bail au preneur qui l'affecte à leur résidence principale :

L'appartement n° 415 situé Boulevard Louis Mettwie, 75 à 1080 Molenbeek-St-Jean comprenant : hall d'entrée, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, wc, salle de bain, une chambre avec coin douche (non équipée) et une chambre avec terrasse.

La cave n° 272

Le garage n° 411

Parfaitement connus du preneur qui déclare les avoir visités. Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage du preneur et de sa famille à l'exclusion de tout usage professionnel.

ARTICLE 2. Durée.

La location entre en vigueur le 1^{er} octobre 2002. Elle est conclue pour une durée de neuf ans. Entre le neuvième et sixième mois avant la fin d'une période de trois ans, le montant du loyer peut être revu.

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

- Un préavis minimum de trois mois par lettre recommandée ;
- Le paiement d'une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer si le départ à lieu respectivement durant la 1ère, 2ème ou 3ème année d'occupation.

ARTICLE 3. Loyer.

Le loyer de base est fixé à 533 E par mois.

Le paiement du loyer s'effectuera, jusqu'à nouvel ordre, sur le compte n° 003-0875407 de *Vandewinter* avec comme communication "Loyer + charges appartement + cave + garage"

13^e
055,19 *735,98* *170,62* *2004 = 777,41*
436,38
051,12

ARTICLE 4. Indexation.

Le loyer peut être adapté à l'indice des prix à la consommation, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}} = \text{Loyer adapté}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédent la date de conclusion du bail, à savoir celui du mois

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

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédents celui de la demande.

ARTICLE 5. Garantie.

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de leurs obligations, le preneur constituera une garantie d'un montant équivalent à 3 fois le loyer de base soit

Il s'acquittera de cette obligation par dépôt d'espèces sur un compte de dépôt individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès de la *Caix*. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

Ce montant sera débloqué après l'expiration du bail et après bonne et entière exécution de toutes ses obligations, sous déduction des sommes éventuellement dues.

La garantie ne pourra être affectée, par le preneur, au paiement de loyers et/ou de charges communes.

ARTICLE 6. Charges.

Sont à charge du preneur :

- Les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services.
- Les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service.
- Les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution.
- La taxe pour l'enlèvement des immondices.
- Sa quote-part dans les 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, d'électricité, de chauffage, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Par ailleurs, le preneur participera pour 50% au paiement de l'assurance globale ou des assurances ci-après :

- Incendie, dégâts des eaux et couvertures annexes (pour autant qu'il s'agisse d'une police avec abandon de recours contre retour contre le locataire).
- Responsabilité civile immeuble
- Bris de vitre des parties communes.

A titre de provision pour les charges communes, le preneur versera mensuellement, et en même temps que le loyer de base, une somme de *99E*.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur.

Ce dernier pourra demander à examiner les comptes et exiger la production de justificatifs.

A la réception de décompte, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

Sont à la charge du bailleur :

- Les travaux au gros œuvre
- Les grosses réparations
- Et généralement toutes les 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.

ARTICLE 7. Enregistrement.

Le preneur fera enregistrer le bail dans les 4 mois.
Les frais d'enregistrement seront à charge du preneur.

ARTICLE 8. Assurances.

Le preneur assurera, pendant toute la durée du bail, sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux dans le mois de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

ARTICLE 9. Impôts.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

ARTICLE 10. État des lieux.

Au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée dans les lieux et à la fin du bail, chaque partie pourra demander l'établissement d'un état des lieux détaillé.

Cet état des lieux sera dressé à l'amiable par les parties elles-mêmes.

A l'expiration du présent bail, le preneur laissera le bien 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.

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

ARTICLE 11. Entretien et réparations.

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge des locataires :

- L'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage individuel
- L'entretien des installations sanitaires
- L'entretien des revêtements des murs et sols, ainsi que des portes, fenêtres, serrures, etc...

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble.

ARTICLE 12. Modifications au bien loué.

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.

ARTICLE 13. Règlement d'ordre intérieur - Jouissance - Animaux.

Le bailleur fournira au preneur une copie du règlement d'ordre intérieur et lui communiquera toutes modifications apportées ultérieurement à celui-ci.

Le preneur s'engage à respecter celui-ci ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution.

Il occupera les lieux en "bon père de famille".

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui serait momentanément chez lui.

ARTICLE 14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente.

Pendant la durée du préavis ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, durant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail, ou en cas de vente, le preneur devra tolérer la visite des lieux 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives.

Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

ARTICLE 15. Application des lois.

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par le présent contrat de bail, complété par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

ARTICLE 16. Clauses particulières.

Il est interdit :

- D'effectuer des trous ou de coller quoi que ce soit sur les carrelages, les portes, les encadrements des portes et des fenêtres, des châssis et des meubles de cuisine.
- De peindre les portes, les encadrements des portes et les châssis autrement que dans la couleur d'origine.
- De peindre les plafonds autrement qu'en blanc.
- De coller un revêtement quelconque sur le parquet (lino, vinyl, tapis plain, etc.)
- De placer un sèche-linge dans l'appartement, sauf s'il est de type "à condensation".
- De faire du feu dans la cheminée du living.

Il est obligatoire :

- D'entretenir le chauffe-eau par contrat auprès de la société *020-630 9400-26*
- De payer le loyer par ordre permanent sur le compte *[redacted]* à l'attention *[redacted]* comme communication "Loyer + charges appartement + cave + garage"

Fait à Molenbeek-St-Jean, le *1^{er} octobre 2002*

en autant d'exemplaires que de parties, chacune reconnaissant avoir reçu le sien.



Enregistré *deux* rôle(s) *deux* renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-St-Jean
le *six octobre 2002*
vol. *62/8* fol. *3* case *446*
Reçu *25,00 €* *imp. imp. euros*

Le Receveur *[Signature]*
MARCIERE

[Red mark]