



BAIL A LOYER

DONNEES ET PRECISIONS.

C. Bien loué : nature : *1^{er} appartement 3^{ème} étage.*
adresse : *Ave. Princesse Elisabeth 78, à 1030 BXL.*
composition : *Sejour, cuisine, WC, 50 m² bois, 1 chambre
+ mezzanine.*

D. Usage : le bien loué est à usage de résidence principale

— est à usage de

le preneur s'interdisant à en faire sa résidence principale,

celle-ci étant située à

E. Bail : durée : *9 ANS* entrant en vigueur le *1^{er} décembre 1998*
et finissant le *30 novembre 2007*

F. Loyer de base : *13'000 FB* par *mois*.
payable par anticipation le : *1^{er} de chaque mois*, et jusqu'à nouvel
ordre au compte n°.

Indice des prix à la consommation du mois de *oct. 98* = *102,72 (Base 96)*

G. Garantie : montant : *39'000 FB*

mode de constitution : (compléter 1, 2 ou 3)

1. Compte bloqué auprès de _____

2. Garantie fournie par : _____

3. Consistance du dépôt (*) : _____

H. Charges et provisions :

provisions : charges communes : *400 FB / mois (électricité & ascenseur)*
~~chauffage~~ et eaux : *300 FB / mois*

I. Etat des lieux établi par : *amicable*

J. Destination exclusive des lieux : *PRIVATIVE*

K. Clauses diverses :

(*) Si la garantie consiste en une somme d'argent, elle ne peut être supérieure à trois mois de loyer.

Entre le Bailleur (A) et le Preneur (B) soussignés,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Art. 1 : OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, le bien (C) parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui ne demande pas d'en faire la description.

Art. 2 : DUREE

Le bail, conclu pour la durée précisée en (E), finira de plein droit à la date indiquée. La résiliation anticipée doit être notifiée par lettre recommandée.

Art. 3 : LOYER

Le loyer est adapté au coût de la vie suivant la formule précisée à l'art. 1728 bis du Code civil, au départ de l'indice mentionné en (F).

Art. 4 : GARANTIE

Le preneur affecte la somme précisée en (G) à la garantie de l'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après exécution de toutes ses obligations.

La garantie est constituée suivant celui des trois modes suivants qui est complété en (G).

1. Les parties placent la somme sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de l'organisme désigné en (G.1) ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique, suivant les dispositions prévues à l'art. 1752 bis du Code civil.

2. Le preneur fournit au bailleur la garantie de la banque désignée en (G.2) ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique. Cette banque s'oblige à payer au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail, sur production d'un accord des parties ou d'un jugement. Cette obligation cesse trois mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige la continuation.

3. Le preneur reconnaît que le bien loué correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Art. 5 : CHARGES ET PROVISIONS

Le preneur paiera au bailleur sa quote-part des charges de l'ensemble immobilier, dont le bien loué fait partie, sur base des relevés émanant du syndic ou du bailleur. Ces charges comprennent les débours faits par la copropriété pour les occupants, tels que les frais de consommation, d'entretien, de gérance, d'assurances collectives, de conciergerie, de chauffage central, de distribution d'eau chaude, d'ascenseurs, etc.

Tous frais relatifs aux abonnements privés à des distributions quelconques (eau, gaz, téléphone, etc.) sont à charge du preneur.

Le preneur versera au bailleur, avec ses loyers à leur échéance, les provisions mentionnées en (H). A la réception des décomptes des charges, le bailleur ou le preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Le montant des provisions sera revu chaque année sur base des montants réels de l'exercice écoulé.

Si le preneur n'utilise le bien loué que comme seconde résidence, il supportera la taxe éventuelle sur les secondes résidences.

Art. 6 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux détaillé sera établi, contradictoirement et à frais communs, avant l'entrée du preneur et lors de sa sortie, par la ou les personnes désignées en (I). S'il n'est pas possible à cette ou à ces personnes d'intervenir à la sortie, les parties devront avoir désigné un expert quinze jours avant la fin du bail.

Tous travaux faits par le preneur, sans l'accord écrit du bailleur, seront acquis au bailleur sans indemnité ; le bailleur pourra toujours exiger que les lieux soient remis dans leur état primitif, sauf convention écrite contraire.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les décisions de la ou des personnes établissant les états des lieux lieront définitivement les parties.

Art. 7 : ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra courir ses risques locatifs par une assurance. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins quinze jours par lettre recommandée au bailleur.

Art. 8 : REPARATIONS, ENTRETIEN, TROUBLES ACCIDENTELS et REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR

1. Sont à charge du bailleur les réparations à la toiture et au gros œuvre de l'immeuble ainsi que la peinture extérieure. Si de telles réparations s'imposent, le preneur devra en avertir sans délai le bailleur sous peine d'engager sa responsabilité.

2. Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ou causées par une effraction, ainsi que toutes réparations quelconques nécessitées par le fait du preneur ou d'un tiers entraînant sa responsabilité.

3. Sont à charge du preneur le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, le remplacement des vitres et des glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause, le bon entretien des lieux loués et notamment de tous ses appareils et installations. Le preneur préservera ces installations des effets du gel. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, corniches et égouts ne soient pas obstrués. Il conclura un contrat d'entretien annuel de la chaudière et du brûleur avec un installateur reconnu.

4. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas de troubles accidentels dans ses installations.

5. Le preneur est tenu de respecter tout règlement d'ordre intérieur éventuel, dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Art. 9 : VISITE DES LOCAUX

Le bailleur a le droit de visiter les lieux loués sur rendez-vous. Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, 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 au moins et trois heures par jour, à déterminer de commun accord.

Art. 10 : SOUS-LOCATION, CESSION ET RESILIATION DU BAIL

1. La sous-location et la cession du bail ne sont pas autorisées sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

2. A la demande du preneur, le bail peut être résilié anticipativement pour autant qu'un nouveau bail soit conclu avec un locataire agréé par le bailleur et à l'intervention du membre C.I.B. (Confédération des Immobiliers de Belgique) qui intervient à la conclusion du présent bail.

Le preneur sera délié de toutes ses obligations après qu'il aura payé :

a) toutes les sommes dues jusqu'à la date d'entrée en vigueur du nouveau bail ;

b) les frais éventuels de remise en état des lieux établis par la ou les personnes désignées à l'article 6 et les honoraires dus à ces personnes ;

c) les honoraires de relocation du membre C.I.B. intervenant.

3. En cas de résiliation du bail par la faute du preneur, ce dernier devra supporter tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation y compris les frais de remise en état des lieux et les honoraires de relocation, outre le loyer en cours et toutes les charges. Les parties fixent forfaitairement à trois mois le temps nécessaire à la relocation.

Art. 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

— le bailleur à l'adresse précitée ;

— le preneur dans les lieux loués, même après avoir quitté ces lieux, tant qu'il n'aura pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Art. 12 : OBLIGATIONS SOLIDAIRES. ENREGISTREMENT. CLAUSES DIVERSES.

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

Toutes sommes dues, non payées à leur échéance, seront majorées d'office de 1,5% par mois de retard écoulé.

Les frais de timbres et droits d'enregistrement sont à charge du preneur.

Uniquement pour la formalité de l'enregistrement, les charges non chiffrées sont estimées à % du loyer.

Approuvé la rature de lignes et de mots rayés nuls.

Fait à 1030 BXL le 2 novembre 1998 en autant d'exemplaires

Le présent document est édité par la C.I.B.-Confédération des Immobiliers de Belgique. Il est sa propriété et ne peut être utilisé que par ses membres. Il ne peut être vendu ni reproduit, même partiellement.