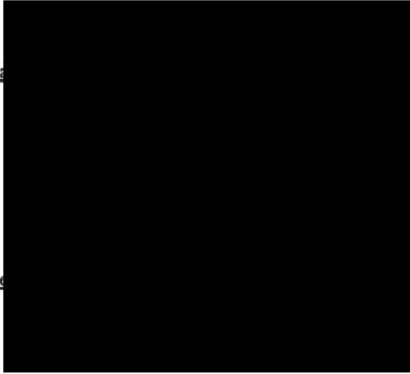


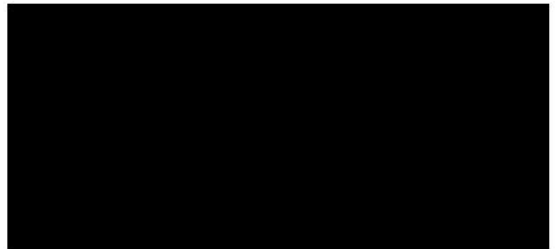
## BAIL A LOYER A UNE RESIDENCE PRINCIPALE

(location appartement)

A. Ba



B. Pre



(tél.

@:

)

Les soussignés agissant en nom propre, déclarent se porter cautions solidaires et indivisibles envers le bailleur en garantie du paiement intégral de toutes sommes qui seraient dues au bailleur.

C. Bien loué:

nature:

APPARTEMENT 1CHAMBRE

adresse:

Rue Alfred Stevens 39 1020 LAKEN. / 1<sup>o</sup>

comprenant:

Salon, S.D.I., I.C.H.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord écrit du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

D. Durée du bail:

- soit: le bail est consenti pour un terme de 1 AN, renouvelable prenant cours le 15.11.23 pour finir le 15.11.24

Si le bail est conclu pour un terme inférieur ou égal à trois ans, il prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location puisse excéder trois ans. A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date de la prise d'effet du bail initial de courte durée, même dans l'hypothèse où un nouveau bail a été conclu. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée.

E. Le loyer de base: euros ( 700 ) par mois.

Payable par anticipation le premier jour de chaque mois, par ordre permanent, dont la preuve sera fournie au bailleur, et jusqu'à nouvel ordre au numéro de compte :

IBAN:

Communication : « Loyer + Mois ..... »  
Indice de base: mois de août 2016

F. Garantie: montant: ..... 1400 ..... euros équivalent à 2 mois de loyer.

G. Consommations privées:

Les abonnements aux distributions de 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... Des charges d'un montant de ..... /mois seront versés sur le n° de compte (voir point « E ») pour la consommation des communs (escalier) et leur entretien ainsi que pour l'eau.

H. Etat des lieux établi par: De commun accord (CD Photos)

I. Destination exclusive du bien:

A usage d'habitation privée. 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 Mme Detraux et ses deux enfants (en bas age) au maximum. Si un changement de situation familiale dans le chef du nombre de personnes occupant l'appartement, celui-ci devra être soumis à l'accord écrit du bailleur.

J. Heures de visite en cas de vente ou de location:

Au moins deux jours par semaine et une heure par jour, à déterminer de commun accord.

K. Dispositions diverses:

Le présent bail est toutefois conclu sous la condition suspensive de versement d'une garantie

locative par le preneur comme stipulé ci-dessus au plus tard le 10 ..... sur le compte :

.....) .En cas de non-réalisation de cette condition suspensive, il sera dû au bailleur une indemnité forfaitaire et irréductible égale à deux mois de loyer pour le couvrir du dommage résultant pour lui de la nécessité de trouver un nouveau locataire et du chômage immobilier qui en est la conséquence directe, sans préjudice d'allocation de tous autres dommages et intérêts destiné à le couvrir de la totalité de son dommage, notamment dans le cas où le preneur aurait déjà pris possession des lieux loués. Tous les documents remis au bailleur( carte d'identité et autre) se révéleraient non conforme à la réalité entraînerait la résiliation immédiate du contrat de bail au tort du preneur.

Fait à Bruxelles ..... , le 15.11.23 .....

Garant : Caution solidaire indivisible du présent bail, C.I. en annexe

Le Bailleur

es de l

## CONDITIONS

### Article 1 Quelles sont les parties?

Les deux parties au présent contrat sont:

- \* Le bailleur, soit une (des) personne(s) privée(s), soit une société, qui donne(nt) la chose indiquée à bail.
- \* Le preneur, à savoir une (des) personne(s) privée(s), qui prend (prennent) la chose indiquée à bail.

### Article 2 Quel est l'objet du bail?

Le preneur déclare l'avoir visité et n'en demande pas une plus ample description.

### **Article 3 Quel est le but du contrat ?**

Aux termes de ce contrat, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, le bien immeuble indiqué.  
Le présent contrat entend établir les droits et les obligations des parties qui le signent.

### **Article 4 Quelle est la durée de ce bail ?**

#### **Qui a le droit de résilier et quand ?**

La durée du bail est déterminée à la lettre D des conditions particulières.

§ 1. Si le bail est conclu pour un terme inférieur ou égal à trois ans, il prendra fin moyennant un congé

notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location puisse excéder trois ans.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date de la prise d'effet du bail initial de courte durée, même dans l'hypothèse où un nouveau bail a été conclu. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée.

§ 2. Ce bail peut être conclu pour un terme égal à neuf ans. Dans ce cas, la situation est différente selon que le congé est notifié par le bailleur ou par le preneur.

**LE BAILLEUR** ne pourra mettre fin au bail que pour les motifs suivants:

- à tout moment, en donnant congé au moins six mois à l'avance, s'il a l'intention soit d'occuper le bien loué personnellement, soit de le faire occuper par ses ascendants ou ceux de son conjoint ou par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré, conformément aux conditions visées à l'article 3 § 2 de la loi du 20 février 1991, modifiée par la loi du 13 avril 1997;

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième ou du quatrième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

A la demande du preneur, le bailleur devra apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur devra accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur pourra demander la nullité du congé. Cette action devra être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble loué, conformément aux conditions

visées à l'article 3 § 3 de la loi susdite;

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même

immeuble pourra, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois pour

autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

- à l'expiration du premier et du deuxième triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le congé est donné à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

**LE PRENEUR** aura la faculté de mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, il devra payer une indemnité au bailleur équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le congé est donné au cours de la première, la deuxième ou la troisième année du premier triennat de ce contrat.

Lorsque le bailleur mettra fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur pourra lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il ne sera pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Le bail de neuf ans ne prendra pas fin automatiquement, mais seulement lorsqu'un congé est notifié soit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, soit par le preneur au moins trois mois à l'avance. A défaut d'un congé notifié dans les délais, le bail sera prorogé pour une durée de trois ans.

Dans tous les cas où un congé pourra être donné à tout moment, le délai de préavis prendra cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

### **Article 5 Le paiement du loyer**

§ 1. Que faut-il payer ?

Le montant à payer comporte le loyer énoncé à la lettre E des conditions particulières et adanté annuellement dans

la forme ci-après déterminée au paragraphe 3. Le loyer sera majoré d'une provision éventuelle à titre de quote-part des frais et de la consommation.

## § 2. Quand faut-il payer le loyer ?

Le loyer devra être payé par anticipation aux échéances du premier jour du mois auquel il a rapport par versement au compte du bailleur. Tout loyer non payé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré, à raison des frais d'administration et du droit de recette, d'un montant forfaitaire égal à 10% du loyer.

## § 3. Indexation du loyer

Le loyer sera adapté à l'indice de santé une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du bail dans les conditions prévues à l'article 1728 du Code civil qui prévoit la formule suivante:

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

Dans cette formule, l'indice de base sera celui du mois précédant la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant la date anniversaire de la prise d'effet du bail. La demande d'adaptation adressée à l'autre partie devra se faire par écrit et n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. Si l'application de l'indice de santé n'est plus prescrite par la loi, l'adaptation du loyer s'effectuera en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

## § 4. Révision du loyer

Les parties pourront convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. A défaut d'accord, le juge pourra accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué sera supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer contractuellement exigible au moment de l'introduction de la demande. Le juge pourra de même accorder une augmentation de loyer au bailleur si celui-ci établit que la valeur locative normale du bien loué aura, en raison de travaux effectués à ses frais, augmenté de dix pour cent au moins, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions que le Roi fixe pour que le bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Ces actions ne pourront être intentées qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Si un bien immeuble fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne pourra, pendant neuf années successives, pas être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué aura augmenté de dix pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, le juge réduira le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au coût de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté sera calculé comme suit: loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.

## Article 6 La garantie locative

Le preneur constituera une garantie dont le montant est fixé à la lettre F des conditions particulières afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations. Sous déduction des montants éventuellement dus, cette garantie lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent contrat et après que bonne et entière exécution de toute obligation du preneur aura été constatée par le bailleur. La garantie locative ne pourra être affectée au paiement du loyer ou d'une charge quelconque. Cette garantie sera constituée suivant une des modalités suivantes, et conformément aux conditions particulières visées à la lettre F.

- le preneur déposera entre les mains du bailleur les valeurs mentionnées aux conditions particulières
- le preneur déposera, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi contenant les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale, un montant à un compte individualisé ouvert à son nom auprès de l'institution de crédit désignée aux conditions particulières
- le preneur remettra au bailleur une garantie émanant d'un établissement de crédit établi en Belgique, par laquelle ce dernier s'engagera à payer au bailleur les montants dus en exécution du présent bail, sur production d'un accord intervenu entre les parties ou d'une décision judiciaire.

La garantie bancaire devra être établie en conformité avec la durée de ce contrat. La garantie ne pourra prendre fin que trois mois après l'expiration du bail, à condition que le bailleur n'ait pas prétendu à la garantie.

## Condition de restitution de la garantie locative

Le locataire s'engage à user du bien en bon père de famille comme à maintenir les lieux en bon état d'entretien et de propreté, de façon à les restituer tels quels lors de son départ.

Doivent être nettoyés et rendus à l'état propre à l'intérieur comme à l'extérieur :

- Les fenêtres, châssis intérieurs et extérieurs.
- Dans la cuisine : tout l'immobilier, le four, la cuisinière ,...
- Dans la salle de bain : les vitres, le carrelage et les sanitaires.
- Dans les toilettes : la cuvette
- Les radiateurs.

Lorsque l'appartement comporte un revêtement de parquet, il est demandé au locataire de porter des pantoufles lors de son séjour et ce afin de protéger le revêtement et ne pas gêner ses voisins.

Le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué : appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, installations sanitaires et conduits de décharge.

Le remplacement dans les trois jours des vitres et glaces fendues ou brisées.

Le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage situés dans son appartement privatif.

L'évitement des obstructions de décharges des eaux usées et des toilettes, l'évacuation des feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Sont enfin à charges du Locataire à titre de garde et d'entretien :

L'entretien avec les produits appropriés des couvre-sols de toute nature ,des peintures et des boiseries et la lubrification ou le graphitage des paumelles, serrures et charnières des portes et fenêtres.

Le remplacement si nécessaire de la batterie/pile du détecteur (alarme) d'incendie.

**Le locataire s'engage à veiller à ce que le hall d'entrée et la cage d'escalier restent toujours libres et dégagés. En clair ,il est interdit d'y déposer quelques meubles ou objets que ce soient, poussettes, landaus, vélos, vêtements et à fortiori des sacs poubelles.**

Au terme de votre bail,un état des lieux sera dressé et si vous avez rempli l'ensemble de vos obligations,nous ferons le nécessaire pour vous restituer la garantie locative.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'alinéa 2, il sera tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts seront capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur mettra en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus seront les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

## **Article 7 Etat du bien loué**

### **Etat des lieux**

Le preneur déclare avoir visité le bien loué et l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux figurant sur l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué est en bon état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Un état des lieux détaillé sera dressé a frais communs entre les parties tant à l'entrée du preneur qu'à sa sortie du bien loué. A cet effet, les parties désigneront la personne dénommée à la lettre H des conditions particulières. Si cette personne ne peut pas intervenir pour établir l'état des lieux de sortie, les parties s'engageront à désigner, dans les quinze jours, un expert, membre agréé de la CIB.

A défaut d'accord sur ce point, la partie la plus diligente s'adressera au juge.

## **Article 8 Entretien et réparations**

### **§ 1. Quelles sont les réparations à la charge du bailleur ?**

Les grosses réparations à l'immeuble, à savoir celles de la toiture et du gros oeuvre, ainsi que la peinture de la menuiserie extérieure, sont à la charge du bailleur. Le preneur avisera immédiatement le bailleur de la nécessité d'exécuter les réparations précitées. Le preneur devra souffrir les réparations et déclare ne réclamer aucune indemnité, même s'il est privé en tout ou en partie pendant plus de quarante jours de la chose louée.

## **§ 2. Quelles sont les réparations à la charge du preneur ?**

Les autres réparations locatives et l'entretien sont à la charge du preneur et comprennent notamment:

- l'entretien et la révision réguliers des installations de chauffage, d'électricité et de gaz. Au cas où l'immeuble est équipé d'appareils de chauffage central, le preneur souscrita un contrat d'entretien auprès d'un installateur agréé comprenant au moins une révision et un entretien par an. Le preneur fera annuellement ramoner les cheminées. Le preneur entretiendra en bon état de fonctionnement tous les installations, conduits et appareils et les préservera contre les effets de la gelée et autres risques. Au cas où le logement est muni d'un ascenseur, le preneur souscrita un contrat d'entretien auprès d'une firme agréée et fera exécuter les révisions nécessaires.
- L'entretien et la révision des installations sanitaires. Il fera détartre les chauffe-bains et chauffe-eau, remplacer les robinets, déboucher les conduits, etc... Les réparations de menu entretien aux tuyaux et aux égouts sont également à la charge du preneur. Il fera curer en temps utile les citernes et les fosses septiques et nettoyer les corniches et gouttières.
- à intervalles réguliers, la remise à neuf des revêtements de sol, des peintures et tapisseries même si l'état de ceux-ci dégraderait par usure ou cas fortuit. En tout temps, le logement se trouvera en parfait état d'entretien.
- le remplacement des vitres fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause.
- l'entretien du jardin et des chemins d'accès. Le preneur désherbera les allées et bordures, tondra régulièrement le gazon, taillera les arbres et remplacera en même espèces ceux qui viendraient à mourir ou seraient détruits.

### **Article 9 Résidence secondaire**

Si le preneur n'occupe le bien loué qu'à titre de résidence secondaire, il devra supporter toute taxe éventuelle sur la résidence secondaire, ainsi que quand il se fait rayer du registre de la population pendant la durée de la présente convention.

### **Article 10 Assurances**

Le preneur souscrita une police d'assurances recouvrant, pendant toute la durée du bail, les risques locatifs notamment les dégâts d'incendie, de bris et des eaux ainsi que le recours de tiers. Au cas où il existe une police commune d'assurance, le preneur sera tenu de payer sa quote-part, sans préjudice à son obligation de faire assurer à ses frais les risques le cas échéant complémentaires, si cela s'avère nécessaire.

### **Article 11 Sous-location et cession du bail**

Il est interdit de donner la totalité du bien en sous-location. La sous-location d'une partie du bien, à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur principal, et la cession du bail ne sont pas autorisées, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

### **Article 12 Destination du bien**

Le bien loué est destiné à usage d'habitation privée. Le preneur ne pourra imputer les loyers à son revenu imposable à titre de charges professionnelles qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Le bailleur pourra se rembourser de toute surcharge fiscale éventuelle sur le preneur. Le preneur ne pourra changer la destination du lieu loué qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

### **Article 13 Embellissements, améliorations et transformations du bien loué**

Tous travaux, embellissements, améliorations et transformations du bien loué ne pourront être réalisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire et par écrit ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

### **Article 14 Animaux domestiques**

Des animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. Ce consentement est à considérer comme un acte de simple tolérance. Tout inconvénient, de quelque nature que ce soit, entraînera la révocation immédiate du consentement.

### **Article 15 Visite et contrôle par le bailleur**

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le bailleur aura le droit de faire visiter le lieu loué aux locataires et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures déterminés dans les conditions particulières. Dans ces circonstances, le bailleur aura en outre le droit d'apposer des placards sur le bien loué. De plus, il sera en droit de visiter en tout temps et sur simple demande le lieu loué en vue d'un contrôle de celui-ci.

### **Article 16 Résiliation du bail 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 du chef de cette résiliation, outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en bon état ainsi que les honoraires de relocation dus à l'agent immobilier par l'entremise duquel le présent bail fut conclu.

### **Article 17 Expropriation ordonnée par l'Autorité**

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'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

### **Article 18 Impôts**

Tous les impôts et taxes quelconques dont l'immeuble est grevé et mis sur le lieu loué par toute administration quelconque devront être payés par le preneur, à l'exception du précompte immobilier. Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

### **Article 19 : Election de domicile**

En vue de la mise en exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, à l'adresse précitée ;
- le preneur, dans les lieux loués, même s'il les a quittés, aussi longtemps qu'il n'aura pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Fait à Bruxelles, le 15.11.23.

Le Bailleur  
preneurs(\*)

Luet APPROUVÉ. Luet APPROUVÉ #