

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale. Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

18. AGENT IMMOBILIER

La présente location a été réalisée par l'entremise de l'Immobilière

CLAUSES PARTICULIERES

Fait à Bruxelles, le 13 Mai 2017
en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la

*Le présent document est présenté par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation
La Chambre n'est nullement responsable de l'usage qui serait fait de cette formule*

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Bailleur :
..... (Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

..... (Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

ET

B. Preneur :
..... (Nom, Prénom, Adresse)

.....
..... (se)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

EST CONVENU CE QUI SUIV :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :
APP REZ 2 Chambres, 1 cuisine, 1 SDD, 1 WC, 1 living
1 Cour
Et situé 31 rue du tilleul M. Evere

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé, en début de bail, entre les parties/par expert un état des lieux détaillé à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de :

SOIT : Neuf années, prenant cours le
se terminant le

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

SOIT : 3... mois / années (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours le 1... juillet 2017 se terminant le 30... juin... 2020....., résiliable à l'expiration de chaque période de 1... ans..... moyennant préavis notifié au moins 3... mois..... à l'avance.

Dans l'hypothèse d'un bail de neuf années, le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, 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 ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de REIFUS pour un montant correspondant à 2... mois de loyer (maximum 3 mois de loyer).....
- Aval fourni par pour un montant correspondant à mois de loyer et de charges.
- Mise en dépôt de valeurs auprès du Bailleur pour un montant correspondant à mois de loyer et de charges. Le Bailleur gèrera ces valeurs en bon père de famille et en concertation avec le Preneur. Il sera veillé à ce que celles arrivées à échéance soient remplacées par des valeurs de même montant.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

(disposition applicable à un bien situé dans la Région de Bruxelles-Capitale ou en Région wallonne)

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

(disposition également applicable à un bien situé en Région wallonne)

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

(disposition applicable à un bail d'un bien situé en Région flamande, de plus d'un an)

Le bien ne fait ou n'a pas fait / fait ou a fait l'objet de l'installation d'un établissement ou de l'exercice d'une activité susceptible de causer une pollution du sol et figurant sur la liste reprise à l'article 3, § 1^{er} du décret du Conseil flamand du 22 février 1995 sur l'assainissement du sol. Dans l'affirmative, le Bailleur communique au Preneur l'attestation du sol, dont le contenu, joint à la présente, est considéré comme en faisant partie intégralement, et déclare agir conformément aux dispositions de ce décret.

13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OC

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et publique.

Le Bailleur n'autorise pas - autorise qu'une partie du maximum %) soit affectée à l'exercice par le Preneur Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination toutes démarches nécessaires et pris toutes informations urbanistiques, relative, entre autres, à l'occupation de la zone aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circulaire Tous droits ou amendes dus par application de la législation Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées

Aucune modification par le Preneur de la destination permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité compétente subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention : imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le Bailleur.

Déclaration de composition de ménage pro fisco :

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel/trimestriel de6 de chaque mois/trimestre, par compte BE580635 9257 7479....., jusqu'à nouvelle

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire d'écrite, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvelle / indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de bail.

Indice de base : mois deAvril 2017..... L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PI

Les charges communes dues par le Preneur comprennent d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs rémunérations du syndic (ou de l'éventuel régisseur,

charges des charges de la suite d'acte l'immeuble.

La quote-part, entre- communiqués, ainsi que Dans un but, l'attribution de que son loyer, à souffrir d'un forfait, A la réception la différence s travaux annuellement. Il fera l'évolution de conduits communes. allations,

Tous abonnements privés, il télédistribution et d'en Preneur.

En l'absence itaires, y P.V.I.K.O.M.A.2

De même, nettoyer les absence de coût en parfait frais de chauffage

Provision / for électricité Provision / for

6. MONTANTS

En cas de retards exécutés droit et sans l'autorité chaque fois p

Au cas où un preneur, à locative en fin droit de ce pendant huit convention pour le mois é

7. IMPOSITION

Tous les impôts des biens bien loué sera décharge lus qu'une us jeux ou

Le Bailleur p légaux (2 mois) Le coût éventuel dépôt tardif.

8. ASSURANCES

Le Preneur se ent d'ordre specter au locatifs, tels c