

R doch

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. ARTBROD SPRL (R.C.B. 49840)

Mme 27, Rue ELOY 1070 - BXL -

Domicilié(e)(s) Par de TVA représentée par
PLACIENNICZAK Monique, Epouse de BOUTON
(cagnotte)

ET

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

M. AGAPAO TABERNACLE ASBL

Mme Association sans but lucratif

Domicilié(e)(s) N° D'ENTREPRISE : 478 888 703

0488 19 1700

EN PRESENCE DE (clause facultative) REPRESENTE PAR :

La(es) caution(s) (identité complète) PASTEUR MADUENANA KINOLO

PIERRE PONTIER LAALI 1

domiciliée(s) 3080 TERVUREN (de Nat. belge)

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.

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 ^{non-meublé⁽¹⁾} ~~meublé~~ ~~non-meublé⁽¹⁾~~
situé au 27 Rue Eloy ^{Roch.} étage d'un immeuble sis à 1070 Bruxelles code postal 1070
rue
comprenant 1 Bureau avec WC placards de + 30m² + salle
de réunion de + 100m², une belle cuisine équipée
de + 40m² avec exaliers + WC + Cave (3 caves)
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 pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle "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 expressément 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 et biffer l'autre.****A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans.**

Le bail est consenti pour un terme de 3 ans
prenant cours le 15/02/2008
pour finir le 15/02/2011 renouvelable

Modalité facultative

Attention : cette modalité est d'application si elle n'est pas biffée.

Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois :

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera 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 du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

B. Bail de 9 ans ou plus

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.

N.B. Le bail de plus de 9 ans doit être passé par acte notarié.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel⁽¹⁾ de 1200 €
..... mille deux cents euros EUR
(en lettres et en chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le
de chaque mois/trimestre⁽¹⁾. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n°
..... FORTIS - 210 - 0299977 - 08

Attention**clause uniquement à compléter 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.

⁽¹⁾ biffer la mention inutile

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**, soit Janvier 2008.

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 a) 1 ci-après, la garantie correspondra, dans tous les cas, 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⁾:

a) 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. Cependant, si la Cour constitutionnelle devait annuler les dispositions légales précitées, le preneur s'engage à compléter la garantie locative à la première demande du bailleur, de manière à ce que le montant de la garantie bloquée corresponde à trois mois de loyer.
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 a) 1 et 2 ci avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée. Ce formulaire sera fixé par Arrêté royal.

OU

b) Le dépôt de bons de caisse ou obligations

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre)

ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur.

A l'échéance des dites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour et dont le montant comprend les intérêts capitalisés.

OU

⁽¹⁾ biffer les mentions inutiles

c) L'aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale) Par la Banque

ayant son siège social 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 loyer 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

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 relatives aux logements établies par les Régions.

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.

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⁾
- ~~par expert~~⁽¹⁾

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M

..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

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

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi 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'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

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

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

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.

Attention

clause à compléter uniquement en cas de location meublée

Le preneur reconnaît avoir reçu deux exemplaires de l'inventaire des objets mobiliers mis à sa disposition. Il devra vérifier la fidélité. Sauf observations écrites portées par le preneur sur les 2 exemplaires, lors de l'entrée en jouissance, et au plus tard endéans les quatre jours, l'inventaire sera considéré comme fidèle et exact, et le mobilier en parfait état. Le bailleur et le preneur en conserveront chacun un exemplaire.

Le cas échéant, l'expert désigné à l'article 7 ci-dessus procédera en plus de l'état des lieux à l'établissement de l'inventaire du mobilier et à la description de son état.

Lors de la sortie des lieux, la désignation du ou des expert(s) éventuel(s) se fera conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, soit 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.

⁽¹⁾ biffer la mention inutile

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.

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 interviendra :

- dans le coût du chauffage à raison de (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'électricité à raison de (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'eau de ville à raison de (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de gaz à raison (quote-part ou montant forfaitaire)

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre d'appartements loués.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des 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 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 et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin des fosses septiques 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.

Sauf disposition contraire, les travaux relatifs au gros-œuvre, les grosses réparations, et de manière générale toutes réparations nécessaires qui n'incombent pas au preneur en vertu de l'article 2 § 2 de la loi du 20 février 1991, sont à charge du bailleur.

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⁾
- 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 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.

⁽¹⁾ biffer les mentions inutiles

conformément aux dispositions de la loi du 20/02/1991 modifiée par la loi du 13/04/1997.

23. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

24. RESOLUTION AU TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre.

25. 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.

26. 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.
Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

27. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

28. 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.

29. CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à Bruxelles le 15 janvier 2008
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 "

[Signature]
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 "

Le(s) preneur(s)
Signature(s) précédée(s) de la mention " lu et approuvé "
[Signature]
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 06/2007



ARTBROD SPRL

24, bd d'Anvers, 1000 Bruxelles
téléphone (02) 217 65 77
téléfax (02) 217 98 66

Acapas
Tabeuvelo
22 rue Eloy
1070 Bruxelles

Bruxelles, le 16 octobre 2015

Facture N°
Région de volée loyer du
22 rue Eloy à Tabeuvelo
1070

Comme suit

loyer de départ x indice de route
1200 € 123,00 2004

indice initial
104,08

soit 1418,95 € / mois soit 1419 €

à dater du 1^{er} novembre 2015

En votre amable règlement au
compte Artbrod 210.0299977-08

X Gilles Dussan
DUPONT
P. Dussan