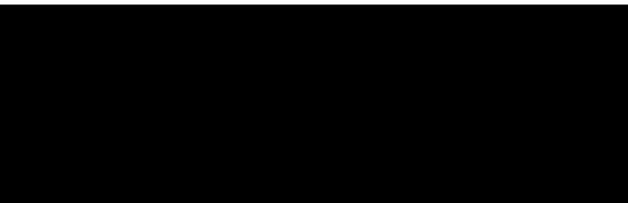


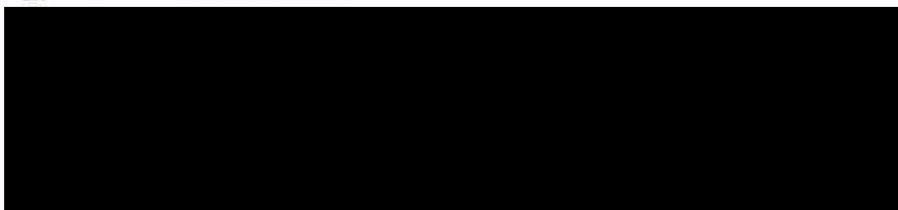
## BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :



dénommés « le bailleur »,

Et



**Engagés solidairement et indivisiblement**

dénommé « le preneur »

**Il est convenu ce qui suit :**

### Art. 1 OBJET - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement non meublé ci-après dénommé « bien », à usage de résidence principale situé **Avenue Oscar Jespers 56 – 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage – Appartement B3.03.05 1200 Woluwé-St Lambert**

comprenant : Un séjour /salon, une salle à manger, une cuisine super-équipée, 1 vestiaire et Wc visiteurs, une chambre+ salle de bains, 2 grandes chambres à l'étage, une salle de bains, 1 débarras/buanderie, 1 palier avec emplacement bureau, cave n° 14 et parking n° 11.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité pour autant qu'il ait pu en juger et est en bon état d'entretien.  
Le bailleur déclare pour sa part qu'il répond aux normes énoncées ci-dessus.  
Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord 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.

### Art. 2 DUREE

**Bail de résidence principale.**

**Le bail est conclu pour une durée de 9 ans (neuf années) prenant cours le 1<sup>er</sup> octobre 2017.**

Le preneur peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de 3 mois. Durant les 3 premières années du bail, le bailleur a le droit de réclamer au preneur une indemnité égale à :

- 3 mois de loyer s'il part durant la première année,
- 2 mois de loyer s'il part durant la deuxième année,
- 1 mois de loyer s'il part durant la troisième année.

Le bailleur renonce cependant à vendre le bien au cours des 2 premières années d'occupation sauf cas de force majeure (décès, etc.)

### **Art. 3 LOYER**

**Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 1.800 €** que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1<sup>er</sup> de chaque mois

**Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte IBAN : [REDACTED] au nom de [REDACTED]**

**Immédiatement après la signature du bail, le preneur verse sur le compte du bailleur un montant de 1.950 € représentant le premier mois de loyer + provision de charges de la période correspondante.**

### **Art. 4 INDEXATION DU LOYER**

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice santé}}{\text{Indice de base santé}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail = août 2017 = 105,68 (base 2013 = 100)

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation (indice santé publié au Moniteur Belge)

### **Art. 5 CONSOMMATIONS PRIVEES – CHARGES COMMUNES**

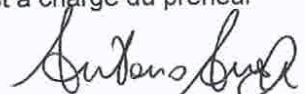
L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur -gérant privatif- en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

### **Art. 6 IMPOTS**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur.

Si le bien n'est pas affecté au logement du preneur, le précompte immobilier est à charge du preneur



**Art. 7****PROVISIONS - FORFAITS**

Le preneur versera en même temps que son loyer le montant suivant :

- |  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| - Charges communes (nettoyage, entretien et éclairage des communs) : | provision | 150-               |
| - Soit au <b>Total</b> :   |           | <u>150, -euros</u> |

Pour les provisions, au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. A sa réception, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles. Le Preneur pourra examiner sans déplacement des pièces les documents justificatifs chez le syndic.

**Art. 8****GARANTIE**

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation par les parties ou avec un expert de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6 et 7 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie. Sauf accord des parties, la restitution 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 entretemps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges (uniquement du loyer en bail de résidence principale).

Mode de constitution :

**Compte bloqué au nom du preneur** auprès de ..... pour un montant de **3.600 euros** (maximum équivalent de deux mois de loyer en bail de résidence principale, avec capitalisation des intérêts)

Le preneur devra s'engager à verser au bailleur les montants résultant de l'inexécution éventuelle par le preneur de ses obligations, sur production d'un accord entre parties ou d'une décision de justice. La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires, Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

**Art. 9****MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE**

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent par mois à partir de son échéance.

**Art. 10****ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS - ENTRETIEN**

Le preneur prendra une assurance pour couvrir sa responsabilité civile et locative envers les tiers. Il en procurera la preuve avant l'entrée dans les lieux.

Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiseries extérieures.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, au châssis et au gros oeuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier,

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien de la chaudière. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Le preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires et des chauffe-eau, y compris le détartrage, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées quelle qu'en soit la cause.

#### **Art. 11      REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES - JOUISSANCES**

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur en recevra un exemplaire à la signature du bail. L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

Les animaux sont interdits sauf autorisation écrite du bailleur.

#### **Art. 12      CESSION - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX LOUES**

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 par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

#### **Art. 13      ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET SORTIE**

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé **par expert** un état des lieux détaillé à frais communs.

Les parties mandatent à cette fin : Isabelle Devaux : Tel 0495 /64 78 67

Il sera procédé de même pour l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé. Saut accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

#### **Art. 14      AFFICHAGES – VISITES**

En cas de mise en vente du bien loué, et ce à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au plus tôt, ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement

deux fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

#### **Art. 15**    **EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

#### **Art. 16**    **RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

Pour le cas de résolution par la faute du preneur, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résolution ainsi que les frais de défense.

#### **Art. 17**    **ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL**

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

#### **Art. 18**    **ENREGISTREMENT**

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût.

#### **Art. 19**    **DETECTEUR(S) DE FUMEE**

Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ces détecteurs sont munis d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

#### **Art. 20**    **CLAUSE D'ARBITRAGE**

En cas de désaccord sur la validité, la formation, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du présent contrat, les parties conviennent de faire appel au juge de paix compétent. Les droits et devoirs des parties sont fixés par la présente convention complétée par les lois belges pour ce qui n'est pas précisé.

#### **Art. 21**    **CLAUSES DIVERSES**

PEB:

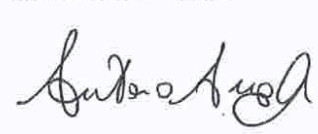
Le bailleur déclare avoir fait la demande d'un certificat PEB

Le preneur en recevra une copie dès obtention de celui-ci

La classe énergétique est **D**

Les émissions de CO<sub>2</sub> sont de kg/m<sup>2</sup>/an.

Le preneur reconnaît avoir reçu l'annexe à l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II du Code Civil.



Les parties conviennent de ne pas fermer les compteurs de gaz, électricité et eau en fin de location mais de les transférer au nom du bailleur.

Si l'appartement est équipé de tentures aux fenêtres avant. Celles-ci devront être restituées en fin de location nettoyées par les soins d'un professionnel.

Le bailleur fera retirer le frigo non encastré, la machine à laver et le séchoir qui sont dans l'appartement.

Avant l'entrée du preneur, il refermera les fissures au niveau supérieur et rependra les murs et plafonds ainsi retouchés.

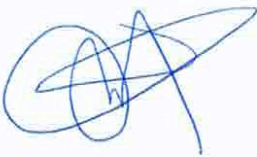
Il vérifiera la bonne fixation de tous les rails à rideaux ou tentures et balustrades des balcons.

Il vérifiera le bon fonctionnement des évacuations des éviers, lavabos et baignoire (bonde ou bouchon)

Il rabotera la porte entre la cuisine et le hall.

Fait à Bruxelles, le 27 septembre 2017

Le Bailleur



Le Preneur

