

/

BAIL DE LOCATION A RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

Ici valablement représenté par Monsieur Patrick Wellner en vertu d'une procuration annexée à l'acte de base
e-mail patrick@rainbow-properties.be

Dénommé "le bailleur".

ET

.....
.....
.....

Tel:
E-mail:
Date de naissance:
Etat civil:

Dénommé "le preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

ART.1.- OBJET-DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement duplex ci-après dénommé « bien », à usage d'habitation et de résidence principale d'un immeuble sis à

10 Avenue des Volontaires à 1040 Bruxelles

Etage :
Appartement n° :
Cave n° :
Emplacement de parking n° :
Pour renseignements détaillés, voir état des lieux.

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles que définies par l'arrêté Royal pris en exécution de l'article 2 de la loi du 4 mai 2007(en annexe).

ART.2.- DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de prenant cours le
Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de conclusion du bail initial.

Le bail pourra prendre fin moyennant un congé notifié par le preneur et par lettre recommandée, de 3 mois. En outre ce dernier paiera une indemnité forfaitaire fixée à trois, deux et un mois de loyer si le départ a lieu avant la fin du contrat, respectivement durant la première, deuxième et troisième année d'occupation

Le paiement de cette indemnité sera effectué en fin de préavis.

ART.3.- PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de € (incluant accès internet et distribution TV et emplacement de parking) que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1^{er} de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro **ING**

Tout loyer dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt calculé sur base du taux d'intérêt légal majoré de 2 points à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Un forfait de 9-€ par lettre de rappel sera également dû à titre de participation aux frais administratifs.

Au cas ou, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes, le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt calculé sur base du taux d'intérêt légal majoré de deux points à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ART.4.- INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge. A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante:

$$\text{nouveau loyer} = \text{Loyer de base} \times \frac{\text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur de bail.

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est-à-dire l'indice du mois d'août 2008 sur base 96' soit :

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

ART.5.- CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur.

Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, du syndic, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations.

ART.6.- CHARGES PARTICULIERES DE L'APPARTEMENT

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 coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

Le preneur justifiera au bailleur, à la sortie des lieux, du paiement de abonnements privés repris ci-dessus

/

Une fois par an, l'entretien de la chaudière au gaz sera effectuée et ce aux frais du preneur. Le bailleur a conclu un contrat d'entretien annuel et de dépannage 24h/24-7 jours sur 7 avec la Société A-Therm (02/375.47.79) pour un montant de € payable un fois par an _____ dès réception de la facture.

ART.7.- IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques perçues directement ou indirectement par les autorités publiques portant directement sur le bien loué sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

ART.8.- PROVISIONS POUR CHARGES

Le preneur versera en même temps que son loyer les montants suivants :

Pour les charges communes ainsi que pour l'assurance abandon de recours contre le locataire: **provisions : 100 € 125 € 150€ (pour un 2 ch/3ch/dup-penth respectivement)**

Pour 4 nettoyages par mois de l'appartement ainsi que 2 changements de draps et serviettes par mois ainsi que le nettoyage des vitres 1 fois par trimestre et des châssis 2 fois par an

**Forfait : 200-eu pour un 2 chambres
250-eu pour un 3 chambres
275-eu pour un duplex penthouse**

soit au total: **300-€ 375-eu 425-eu (pour un 2 ch/3ch/dup-penth respectivement)**

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, 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 seront réajustées sur base des charges réelles.

ART.9.- GARANTIE

Objet

Le preneur affecte une sommeà la garantie de l'exécution de ses obligations.

Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

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.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement des loyers et des charges.

Mode de Constitution

a) -Garantie d'un tiers (maximum 3 mois de loyer)

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 fournit au bailleur l'engagement de

Pour un montant de
dénommé "le garant" de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail et de ses suites, sur production:

- Soit d'un accord des parties.
- Soit d'un jugement, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée.
- Soit du rapport d'un expert désigné par les parties ou à défaut, par le tribunal.

Cette obligation de garantie cessera dans les deux mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige l'exécution par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai.

b) -Compte bloqué (maximum 2 mois de loyer)

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales sur un compte auprès deayant son siège social ou d'exploitation en Belgique. (maximum équivalent de deux mois de loyer, avec capitalisation des intérêts au bénéfice du preneur)

Indexation

A l'expiration de chaque triennat, la garantie sera adaptée pour correspondre à trois mois du loyer dû au moment de cette adaptation.

c) -Gage

Si, à l'entrée dans les lieux, le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie ou de la déposer, il remet au bailleur une somme de:..... en espèces ou par chèque sous réserve d'encaissement à titre de gage qui, contre cette preuve ou constitution du dépôt, lui sera restituée.

Délivrance des lieux loués

L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve, constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

ART.10.- ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

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 et au gros oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur pour autant que ces travaux ne durent pas plus de quarante jours.

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.

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre. Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait. Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparée par le Preneur.

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit. Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement 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.

Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôts 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.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à généré une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution.

ART.11.- MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

tous les travaux visant à embellir , améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du bailleur, et le cas échéant de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du preneur, à l'entière décharge du bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Le preneur ne peut en aucun cas procéder aux changements des serrures de l'appartement

ART.12.- ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties conviennent qu'un état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du bien par le preneur.

Elles désignent **Laurence Dutronquoy 0477/424304** en qualité d'expert(s) pour cette mission. Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours 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.

Les parties conviennent d'établir entre elles un constat d'état des lieux détaillé avant l'entrée du preneur.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un appartement non meublé et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie,
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

ART.13.- DESTINATION DES LIEUX/CESSION/SOUS=LOCATION

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

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.

Aucune modification par le preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le bailleur en conséquence d'une contravention au présent article par le preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le preneur ne pourra céder ses droit ni sous=louer le bien sans l'accord écrit et préalable du bailleur

AR T.14.- ELECTION DE DOMICILE-ETAT CIVIL

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le preneur déclare élire domicile dans l'appartement loué pendant toute la durée du bail.

Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. et de tout changement de domicile d'un des conjoints. S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ART.15.- EXPROPRIATION-RESILIATION=VISITE DU BAILLEUR

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 les lieux par un professionnel de l'immobilier, 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

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

En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code Civil, 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 dépenses provenant de cette résiliation.

ART.16.- AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, 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.17.- REGLEMENT - JOUISSANCE – ANIMAUX

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le Bailleur.

Il occupera les lieux en bon père de famille.

Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

ART.18.- ENREGISTREMENT - OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Le bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût. Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

ART.19.- APPLICATION DES LOIS

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

ART.20.- DETECTEUR(S) DE FUMEE

2 ou 3 détecteurs de fumée sont installés dans le bien. Le Preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du Bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) 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.21.- CLAUSES DIVERSES

-Le premier mois de loyer et les charges seront payés le jour de la signature.

Fait à Bruxelles en autant d'exemplaires de sept pages que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un. Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux