

**BAIL DE LOCATION**  
**D'UN LOGEMENT AFFECTÉ À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE**

ENTRE :

M. Mimoun NAJJARI  
RUE GUSTAVE FUSS 54  
1030 BRUXELLES

Ci après dénommé le bailleur;

ET :

Madame EL ATTAOUI NADI'A  
Rue de l'Imauge, 12  
1080 Bruxelles

Ci après dénommé le preneur.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

**Article 1. objet du bail**

Le bailleur donne en location, au titre de résidence principale, au preneur qui accepte :

- un appartement situé au ~~2<sup>e</sup>~~<sup>9<sup>e</sup></sup> étage d'un immeuble à appartements multiples régi par le régime de la copropriété (1) et sis

**Article 2. durée du bail**

Le présent bail est conclu pour une durée ininterrompue de **trois ans** (1) prenant cours le ~~1 mars 2011~~  
*10 mars 2011*, pour se terminer le

A défaut de congé notifié, par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois avant cette échéance par lettre recommandée à la poste, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur. Le bail ainsi transformé sera régi par les dispositions des §§ 1<sup>er</sup> à 5 de l'article 3 de la loi du 13/04/1997 et le loyer et les autres conditions du bail initial resteront d'application.

**Article 3 . montant du loyer**

Le bail est conclu moyennant un loyer mensuel de ~~810,00 euros~~  
que le preneur payera régulièrement par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédent le premier de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° ~~001-A-709-665-19~~

#### article 4. indexation

Le loyer convenu est établi sur la base de l'indice des prix à la consommation du Royaume du mois de... ~~juillet~~.....août 11.....

Sous réserve de dispositions légales contraires, ce loyer sera augmenté ou diminué chaque année au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail, mais seulement après que la partie intéressée en aura fait la demande expresse.

Le nouveau montant du loyer résultera de l'application de la formule suivante :

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

dans laquelle :

- le loyer de base est le loyer convenu au présent bail

- le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui, chaque année, précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail

- l'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la conclusion du présent bail.

En tout état de cause, l'augmentation ou la diminution du loyer ne sera due, pour le passé et s'il échet, que pour les trois mois qui auront précédé la demande.

#### Article 5. garantie locative

Le preneur s'engage à constituer, en espèces, une garantie locative égale à ... ~~deux~~ mois de loyer. (2)

Cette garantie constituée en espèces sera placée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts en étant capitalisés.

Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne pourra être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à l'échéance du présent bail, soit de la copie d'une décision judiciaire.

#### Article 6 . charges et provisions

Sont à charge du preneur : l'abonnement aux distributions et les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision, de chauffage, ainsi que les frais d'entretien de ces installations.

Dans la mesure où le montant de ces frais est acquitté par le bailleur, le preneur lui versera chaque mois, à titre de provision et en plus du montant du loyer, une somme de .....

Un décompte en plus ou en moins sera établi chaque année et adressé au preneur.

Sont également à charge du preneur, s'il échet, les frais de consommation et d'entretien afférents aux parties communes, en l'occurrence .....

Pour couvrir sa quote-part dans ces frais, le preneur versera chaque mois au bailleur, à titre de provision et en plus du montant du loyer, une somme de .....

Un décompte en plus ou en moins sera établi chaque année et adressé au preneur.

---

(2) deux mois maximum

Les montants des provisions dont il est question ci-dessus seront rajustés chaque année en fonction des charges réelles supportées par le preneur au cours de l'année précédente.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

#### **Article 7 . état 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.

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.

Un état des lieux contradictoire et détaillé pourra être établi, à la demande de l'une ou de l'autre des parties au présent bail, avant la prise de possession des lieux par le preneur.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi par les parties au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

S'il est fait appel à un seul expert suivant accord des parties, les frais d'expertise seront supportés pour moitié par chacune d'elles.

Si celles-ci sont en désaccord sur la manière dont sera effectué l'état des lieux, le litige sera soumis au juge de paix par la voie de la conciliation préalable.

#### **Article 8 . modification des lieux**

Le preneur ne pourra apporter aucune modification aux lieux loués sans l'accord écrit du bailleur ou l'autorisation du juge de paix.

Si le preneur modifie néanmoins les lieux sans avoir obtenu ces accord ou autorisation, le bailleur pourra, à l'expiration du bail, soit accepter les lieux dans leur nouvel état sans être redevable d'aucune indemnité au preneur, soit exiger de celui-ci qu'il fasse procéder à leur remise en l'état initial à ses frais exclusifs.

#### **Article 9 . destination, cession et sous-location**

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, céder le présent bail sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

En outre, le preneur ne pourra en aucun cas sous-louer tout ou partie du bien faisant l'objet du présent bail. Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

#### **Article 10 . entretien et réparations**

Les réparations sont à charges du bailleur à l'exception des réparations locatives et d'entretien qui sont, elles, à charge du preneur.

Ces réparations locatives et d'entretien concernent notamment : le ramonage annuel des cheminées, l'entretien des installations sanitaires, des tuyauteries intérieures, des chauffe-eau, des volets, des appareils de chauffage, de gaz, d'électricité et d'eau; les réparations courantes sauf si la détérioration est due à la vétusté, à un vice propre ou à une panne qui n'est pas imputable au preneur.

En outre, le preneur signalera immédiatement au bailleur, par lettre recommandée à la poste, les dégâts dont la réparation incombe à ce dernier.

A défaut, il pourra encourir la responsabilité de l'aggravation éventuelle des dits dégâts.

### **Article 11 . recours**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

### **Article 13 . assurances**

Le preneur est tenu de s'assurer contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'un compagnie ayant son siège en Belgique.

Il fournira la preuve au bailleur, au plus tard quinze jours après l'entrée en vigueur du présent bail, du respect de cette obligation.

### **Article 14. ventes publiques**

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc, dans l'appartement loué pour quelque cause que ce soit.

### **Article 15. animaux**

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou des dépendances, des animaux qu'il possèderait ou qui seraient momentanément chez lui; à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombremens sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

### **Article 16. résiliation 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 ou à provenir du chef de cette résiliation et payer outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

### **Article 17 . publicité et visite des lieux**

A dater de la prise de cours du congé, pour quelque motif que ce soit, qui mettra fin au présent bail, le preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents, ainsi que la visite des lieux à concurrence de deux jours par semaine et de deux heures consécutives pour chacun de ces jours, jours et heures à déterminer de commun accord ou, à défaut, par le juge de paix.

De plus, le bailleur ou son mandataire pourra, après en avoir avisé le preneur au moins huit jours à l'avance, visiter les lieux loués une fois par an afin de s'assurer de l'entretien et des réparations locatives.

**Article 18. solidarité**

Les parties, leurs héritiers, leurs ayants droit ou leurs ayants cause, à quelque titre que ce soit, sont solidairement et indivisiblement solidaires des obligations du présent bail.

Toutefois, les héritiers du preneur, ses ayants droit ou ses ayants cause, en ce compris le preneur survivant, pourront mettre fin au bail en notifiant, dans les trois mois qui suivront le décès du preneur, un préavis de deux mois par lettre recommandée.

A défaut, le bail subsistera à leur égard.

**Article 19. élection de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

**Article 20. enregistrement**

Le Bailleur fera enregistrer le présent bail dans les deux mois de sa conclusion.

**Article 21. Annexe au contrat**

Est annexé au présent contrat l'annexe à l'Arrêté Royal du 4/05/2007

**Dispositions particulières**

*Le preneur s'engage à s'abonner au gaz  
électricité et eau et prendre une  
assurance incendie*

*Fait à Bruxelles , le 28/2/2011 en trois exemplaires*

LE BAILLEUR

LE PRENEUR