

Tel: 0485 844 160 Y. AHJJAM Hamid

BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés : NAJJARI MIMOUN - représenté par son fils NAJJARI fissa  
Rue Gustave Fuss, 54 à 1030 Bruxelles - Schaerbeek -

Ci-après, "le bailleur"

et YOUSSEF AHJJAM HAMID  
Rue Verte, 185 à 1030 Bruxelles

Ci-après, "le preneur"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ART.1 - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la description suit : 1 appartement au 3<sup>em</sup> Etage  
(indiquer l'adresse du bien)

Rue Gustave Fuss, 54 à 1030 Schaerbeek

comportant : (reprendre une description sommaire des différentes pièces surtout pour la location d'une partie d'un immeuble)

1 chambre, 1 salon, 1 salle à manger, une cuisine équipée,  
1 douche + WC

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

ART.2 - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de trois années prenant court le \* 1<sup>er</sup> Janvier 2015

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, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de 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 la conclusion du bail initial.

#### **Clause de rupture pour raison professionnelle : ( facultatif )**

Si le preneur est obligé de quitter la Belgique pour raison professionnelle, il aura la faculté de renoncer au bail moyennant préavis de trois mois.

En outre, il paiera une indemnité de relocation de trois, deux ou un mois de loyer, si le départ a lieu respectivement durant la première, la deuxième ou la troisième année d'occupation.

#### **ART.3 - PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer de base est fixé à la somme de \* 550 euros que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 1er de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro BL 92 3631 8352 1947 de NAJJARI A ING BANK

#### **ART.4 - INDEXATION DU LOYER**

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice (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 :

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

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 du bail.

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu.

#### **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, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants.

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

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall d'entrée et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée 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.

## 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.

## ART.7 - IMPOTS

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur.

Comme la loi l'impose, le précompte immobilier est à charge du bailleur.

## ART.8 - PROVISIONS POUR CHARGES

Pour les charges mentionnées ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance une provision mensuelle de        EUR.

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 rajustées sur base des charges réelles.

## **ART.9 - GARANTIE**

## 1. Objet

Le preneur affecte une somme de seuille cent (1100) euros, correspondant à deux mois de loyer, à 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.

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

## 2. Mode de constitution

Le preneur place la somme susdite, dans les formes et sous les conditions d'application légales sur un compte auprès de INGOBANK ayant son siège social ou d'exploitation à Belgique.

Belgique. ~~la poste BANK = 299-8372392-57~~ ayant son siège social ou  
Cette garantie ne peut être supérieure à l'équivalent de deux mois de loyer.

### 3. Indexation

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

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

## ENTRETIEN

- a) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance.
- b) 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 même si ces travaux durent plus de quarante jours.
- c) 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 détérioré 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 réparé aux frais du preneur.

d) 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 de 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.

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

## ART.11 - MODIFICATIONS 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 au bailleur.

A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

## ART.12 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE (biffer deux des trois propositions suivantes)

- a) Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais communs avant l'entrée du preneur.  
Elles désignent ... à l'amiable en qualité d'expert(s) pour cette mission. Pour  
entre eux

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.

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

c) 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**

Le preneur déclare louer le bien à usage de résidence principale.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

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

#### **ART.14 - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL**

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'entièvre responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

#### **ART.15 - EXPROPRIATION - RESILIATION**

a) 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.

b) En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à deux 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 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 - JOUSSANCE - 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 syndic et décharge le bailleur de plus ample renseignement à cet égard déclarant en faire son affaire personnelle.

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 - APPLICATIONS 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.

Au présent bail, s'il sert à l'habitation principale du preneur, est jointe la note explicative visée à l'arrêté royal du 04/05/2007, qui est paraphée et signée par les parties.

#### **ART.20 - CLAUSES DIVERSES**

Approuvé la rature du paragraphe ..., de ... mots et ... lignes rayés nuls dans le présent bail.

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

Le 22 février 2015

(Signature précédée de la mention "Lu et approuvé")

Le bailleur,

Le preneur,

Lu et approuvé  
Najari Aissa

Lu et approuvé  
J. Hamer