

Contrat de bail d' appartement (Résidence principale)(Région bruxelloise)

Entre les soussignés,

Mme et R. Lemaire (Etihel 23/3/1996)

domicilié à Vlaamselaan 12 8820 Aalter

tél 09/3623536

dénommé le "bailleur"

et A. Semeraro (Yette 20/9/1983)

0485/836355

Mme E. Lemaire (Etihel 27/04/1986)

domicilié à

tél 0477/454241

dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement situé au 3^e étage de l'immeuble sis à

etage de l'avenue de l'Alma 298 1030 Bruxelles

et comprenant (enumérer les pièces):

Td + 1ch + cuisine + wc + douche

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état d'entretien, de sécurité et d'habitabilité, et en faire sa résidence principale.

Article 2 : Durée [biffer le a) ou le b)]

a) Le présent bail est réputé conclu pour 9 années.

Il prendra cours le

et finira de plein droit le,
moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 3 ans, soit du 1^{er} mars 2017

au fin février 2020

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application. Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail. A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée: dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin du bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3^e degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

- Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis. - Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur;
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtrir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

- Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité.

Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Article 4: Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de *760,00*

(..... EUR) que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n°

BE 73 0634 5275 0060 ouvert auprès de Dexia Banque au nom de M. *et M. Pichaud*

Article 5: Révision du loyer et des charges.

- Entre le 9ème et le 6ème mois précédent l'expiration de chaque triennat les parties peuvent convenir de la révision du loyer. A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Le Juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en *raison de travaux* effectués à ses frais dans le bien loué.
- L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédent l'expiration du triennat en cours.
- Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.
- Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de paix la révision des frais et charges *forfaitaires* ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6: Indexation.

Le loyer de base est rattaché à l'indice santé. L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

loyer de base x nouvel indice
indice de départ

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède celui où le contrat a été conclu. Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Article 7: Garantie.

Le preneur versera à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert auprès de Dexia Banque; les intérêts sont capitalisés et 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 peut 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 la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Article 8: Impôts.

A l'exception du précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur, les autres taxes ou impôts mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province, la région ou la Commune sont à charge dulocataire.

Article 9: Charges.

a) Charges communes

Le locataire supportera la quote-part du bien loué dans les charges communes, comprenant :

- les frais d'eau, de gaz et d'électricité des parts communes;
- les frais de concierge et de syndic;
- les frais de maintien et de réparation des pièces et des équipements communs, y compris les élévateurs et équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic. Le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais d'un montant de *75* EUR/mois.

Le décompte se fera une fois par année sur base des charges réelles.

Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé ou sur base de l'évolution prévisible des dépenses.

b) Eau, gaz, électricité

Le preneur supporte les frais de sa consommation personnelle, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et de maintien des compteurs.

Le preneur fera les démarches nécessaires auprès des sociétés distributrices pour faire inscrire les compteurs à son nom.

S'il n'y a pas de compteurs individuels d'eau, de gaz ou d'électricité, le preneur interviendra dans la consommation totale à concurrence

de *12,50* EUR.

Si l'appartement bénéficie d'un système collectif de chauffage et d'eau chaude, la consommation y afférente sera divisée par le bailleur, son représentant ou le syndic. Le décompte se fera sur base de la lecture des calorimètres ou selon des coefficients fixes. Le preneur devra donner accès aux calorimètres pour la lecture de ceux-ci au jour et à l'heure qui lui seront indiqués à cet effet.

Le preneur versera en même temps que son loyer une provision destinée à couvrir ces frais d'un montant de

62,50 EUR/mois.

Le décompte se fera une fois par année sur base des charges réelles. Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé ou sur base de l'évolution prévisible des dépenses.

Article 10: Assurance.

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur. Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 11 : Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

- Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.
- En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- Sont à charge du preneur*, toutes 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 des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
 - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;
 - la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
 - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage;
 - la vidange de la fosse septique;
 - l'entretien du jardin.
- Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.
- Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.
- Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.
- Le preneur est tenu de respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution.

Ces documents font partie intégrante de cette convention et le preneur déclare en avoir pris connaissance.

j) Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles p.e. parce que le bailleur est l'unique propriétaire du bâtiment, le preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant qu'il s'applique de la même manière aux occupants se trouvant dans les mêmes circonstances et qu'il ait été rédigé de bonne foi.

Article 12 : Etat des lieux d'entrée et de sortie.

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord le juge de paix, saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs. L'état des lieux à l'entrée du bail sera annexé à la présente et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 13: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. 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 du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 14: Election de domicile.

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 15: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 16: Vente de l'appartement.

- Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.
- Si le bail n'a pas date certaine, et si le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail dans les cas prévus par l'article 3 du bail, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de l'acte notarié de vente.

Article 17 : Affichage et visite des lieux.

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord. Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

Article 18: Enregistrement.

En vertu de l'article 5 bis de la loi concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, le bailleur prendra en charge l'enregistrement du présent bail.

Article 19: Obligations solidaires.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou ayants-droits.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Article 20 : Annexes

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 .

Clauses annexes:

chauffe eau entièrement annulé
.....
.....
.....

Fait en triple à (lieu)

le (date) en autant d'exemplaires que de parties,
plus un exemplaire destiné à l'enregistrement

Le bailleur,

Tishoult
Géneral

Le preneur,

Conrempré