

# CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE :

Monsieur Laurent Van Asselt

Demeurant rue de l'Eglise n°13 à 4260 Fallais,

ci-après dénommé « Bailleur », ET :

Madame et Monsieur *BEATIER SABINE*

*PODIRICAKU VISAR*  
Demeurant à *12 des CHANDORS N° 40*

ci-après dénommé « Locataire »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

## 1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale l'appartement situé rue Saint Vincent n° 101 Bte 3, à 1140 Evere,

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel.

## 2. Durée

La location entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2006 pour une durée de maximum 1 an.

Le bailleur ne peut mettre fin au présent bail que 3 mois avant l'échéance convenue. Avant l'échéance et en cas de circonstances exceptionnelles, le locataire peut y mettre fin à condition de donner un préavis de 3 mois, et de verser au bailleur une indemnité d'un mois de loyer.

Le bail prend fin moyennant un congé de 3 mois notifié avant l'échéance du délai convenu.

Si aucun congé n'a été notifié avant l'échéance ou si le locataire a continué à occuper les lieux après la durée convenue sans que le bailleur s'y oppose, le bail initial se poursuit aux mêmes conditions, mais il est censé avoir été conclu pour une durée de 9 ans (qui commence à la date d'entrée en vigueur).

## 3. Loyer

Le loyer de base est fixé à 500 euros par mois.

Ce loyer peut-être adapté à l'indice des prix à la consommation,(indice santé), à la date de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\text{Loyer de base} \times (\text{nouvel indice} / \text{indice de départ}) = \text{loyer adapté}$$

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande adressée par le bailleur au locataire. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Le loyer est payable avant le 1<sup>er</sup> du mois auquel il se rapporte au numéro suivant : 210-0376018-01

#### 4. Garantie

Le locataire constituera une garantie d'un montant équivalent à 3 fois le loyer de base à verser sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'un organisme financier de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit. Ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent disposer de l'entièreté ou d'une partie de la garantie sans l'accord écrit des 2 parties, soit d'une décision de justice.

#### 5. Charges

Sont à charge du locataire :

- les frais découlant de sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services.
- les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service.
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution.
- sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien.

Sauf dans les cas où il existe un compteur individuel, les frais relatifs à la consommation privée ou commune d'eau, de gaz se fera au prorata du nombre de personnes composant le ménage.

Le locataire pourra demander à examiner les comptes et exiger les photocopies des justificatifs. Une provision pourra être adaptée de commun accord en fonction du décompte annuel des charges.

#### 6. Enregistrement

Le locataire fera enregistrer le bail au plus tard dans les 4 mois suivant sa conclusion. Les frais d'enregistrement seront supportés pour moitié par chacune des parties.

## 7. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux.

## 8. Taxes et impôts

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune (ex : précompte immobilier). Les impôts ou taxes relatives à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex : taxes d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

## 9. Etat des lieux

Au plus tard dans les 30 jours suivant l'entrée des lieux et à la fin du bail, chaque partie pourra demander l'établissement d'un état des lieux détaillé.

Ces états des lieux seront dressés à l'amiable par les parties elles-mêmes, à moins que le locataire ne préfère s'adresser à un expert; dans ce cas le locataire en supportera les frais.

## 10. Entretien et réparations

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du locataire. Ils comprennent notamment :

- le ramonage des cheminées
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage
- l'entretien des installations sanitaires
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures,...

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble.

## 11. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera le locataire par lettre recommandée dans les quatre jours suivant le moment où le propriétaire est informé de ladite expropriation.

## 12. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les deux derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail, le locataire devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives.. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

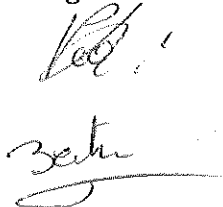
### 13. Conditions particulières

En cas de litige, le(s) bailleur(s) et le(s) preneur(s) s'engagent, avant toute procédure contentieuse, à demander une conciliation devant le juge de Paix.

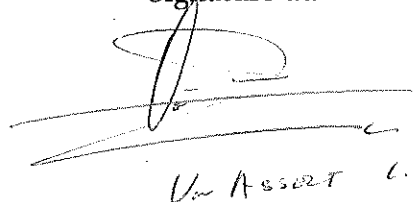
Fait à Evere le 30 octobre 2006 en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.


Signature du locataire



Signature du bailleur

  
Van Asselt L.

Enregistré ..... *Aluys* ..... rôle(s) ..... *Mars* ..... renvoi(s)

Au bureau de l'Enregistrement  St-Josse-ten-Noode

Le ..... 29 JUNI 2007 .....

Vol ... *6/40* ... fol. .... *34* ..... case ... *3468* ....

Reçu : enregistrement gratuit .....

Le Receveur a.i.,

  
BRUYLANDT  
Adjunct fiscaal deskundige