

# 1

## BAIL D'APPARTEMENT MEUBLE OU NON MEUBLE AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

### ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s))

M.....

Mme..... B.U.ELENS..... M.A.RT.I.N.E.....

Domicile(e)(s) ..... D.R.E.E.F.STR.AAT ..... 16 / 34

..... B. .... 3040..... H.U.L.D.E.N.B.I.E.R.G.....

### ET

Le preneur (identité complète et profession du ou des preneur(s))

M.....

Mme ..... N.Z.O.LA - B.I.L.O.N.D.A..... A.G.A.T.H.E.....

Domicile(e)(s) ..... C.N..... M.a.t.n.e D.a.m.e 49/2

..... 1140..... E.V.E.R.E.....

### EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète) .....

.....

domiciliée(s) .....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail  
dont elle(s) reconnaît(sen)t avoir pris connaissance, et de ses suites.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### CLAUSES PARTICULIERES

#### 1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement meuble – non meublé<sup>(1)</sup>  
situé au ..... 2<sup>ème</sup> ..... étage d'un immeuble sis à ..... E.V.E.R.E ..... code postal ..... 1140  
rue ..... C.N..... M.a.t.n.e D.a.m.e ..... 49  
comprenant ..... 2 chambres ..... 1 cuisine ..... 1 living .....  
1 cuisine non équipée ..... 1 de bain ..... WC

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

#### 2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par ..... personnes au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur

<sup>(1)</sup> biffer la mention mutile

Etat des lieux  
av. Notre Dame 49 - 2<sup>e</sup> étage  
B - 1140 Evere

entre

Mme N2OLA - BILONJA Agathe  
av. Notre Dame 49 12<sup>e</sup>  
B - 1140 EVERE

le preneur

et

Mme Buelens Martine  
Dreefknoket 16/34  
B 3040 Huldenberg

le bailleur

Après avoir visité le logement, les fourties constatent que :

Cuisine - peinture à refaire par le locataire  
- évier, armoire et chauffe-eau  
à refaire par le propriétaire

Hall - revêtements du sol branlants

Chambre - électricité sera refaite par le locataire

petite chambre OK

S. de bain - peinture sera refaite par le locataire.

Les fourties déclarent que l'état des lieux susmentionné est le reflet complet du bien loué visité à la date du 5 décembre 2006

00%  
00%

**Attention** Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.

A. Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle « solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Le preneur ne pourra changer la destination des lieux, qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Dans ce cas, les parties, pour se conformer aux articles du Code des Impôts sur les revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente ..... % du loyer total et ..... % des charges.

*Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.*

**3. DUREE**

**Attention** Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.  
Remplir uniquement la clause de votre choix et biffer l'autre.

**A** Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans.

Le bail est consenti pour un terme de .....

prétant cours le ..... 11.12.06 .....

pour finir le ..... 11.12.2009 .....

**Modalité facultative**

*Attention cette modalité est d'application si elle n'est pas biffée.*

*pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois*

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

*pour un bail de 3 ans*

Chacune des parties peut mettre fin unilatéralement au bail à l'échéance de la première et de la deuxième année, moyennant un préavis de trois mois.

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

**B. Bail de 9 ans ou plus**

Le bail est consenti pour une durée de ..... années prenant cours le .....

et se terminant le .....

moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.

**N.B. Le bail de plus de 9 ans doit être passé par acte notarié.**

**4. LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel<sup>(1)</sup> de .....  
... cent .... cent .... cent .... euros ..... 550 ..... EUR  
(en lettres et en chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédent le ..... 3 .....  
de chaque mois/trimestre<sup>(1)</sup>. Sauf nouvelles instructions du bailleur il devra être payé par virement au compte n° .....  
..... 143-0613451-97 .....

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

**Attention clause uniquement à compléter en cas de location meublée**

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à ..... % du loyer total
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à ..... % du loyer total

Remarque: pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.

**5. INDEXATION**

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit ..... 104,32 .....

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

**6. GARANTIE**

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à ..... 3 ..... mois de loyer et charges (maximum 3 mois de loyer sans charges pour la garantie en espèces). En cas d'augmentation, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des 3 formes suivantes<sup>(1)</sup>:

**a) Garantie en espèces**

La garantie est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20/02/1991.

La garantie sera libérée moyennant production d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

OU

**b) Dépôt de bons de caisse ou obligations**

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre .....

.....) ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur. A l'échéance des dites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour et dont le montant comprend les intérêts capitalisés.

OU

**c) Aval de la banque**

La garantie est assurée par l'aval de la banque ..... D.E.X.T.I.A.....

..... n° 083-4316 906-24 ..... ayant son siège social rue Ch. d'Ussel ..... n° 918 ..... 1030 Bruxelles

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus, sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc., et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

## 7. ETAT 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.

**Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales fixées par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 publié au Moniteur Belge du 21 août 1997.**

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.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi :

- à l'amiable<sup>(1)</sup>
- par expert<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M ..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois 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.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

### **Attention** *clausé uniquement à compléter en cas de location meublée*

Le preneur reconnaît avoir reçu deux exemplaires de l'inventaire des objets mobiliers mis à sa disposition. Il devra en vérifier la fidélité. Sauf observations écrites portées par le preneur sur les 2 exemplaires, lors de l'entrée en jouissance, et au plus tard endéans les quatre jours, l'inventaire sera considéré comme fidèle et exact, et le mobilier en parfait état. Le bailleur et le preneur en conserveront chacun un exemplaire.

Le cas échéant, l'expert désigné à l'article 7 ci-dessus procédera en plus de l'état des lieux à l'établissement de l'inventaire du mobilier et à la description de son état.

Lors de la sortie des lieux, la désignation du ou des expert(s) éventuel(s) se fera conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

## 8. CONSOMMATIONS PRIVEES

**A. Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.**

**B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.**

**C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur interviendra :**

- dans le coût du chauffage à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'électricité à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'eau de ville à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de gaz à raison ..... (quote-part ou montant forfaitaire)

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre d'appartements loués.

## **9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais de gestion, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégrasseurs.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée 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.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vol, de tentative de vol ou d'acte de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incomptant aux lieux loués.

Pour participer aux charges communes, le preneur :

### **OU BIEN**

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur<sup>(1)</sup>
- participera notamment aux charges communes de l'immeuble<sup>(1)</sup> à raison de :
  - ..... EUR/mois pour le chauffage des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour l'électricité des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour l'eau des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour l'entretien des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour.....<sup>(1)</sup>

### **OU BIEN:**

- paiera un montant forfaitaire de ..... EUR par mois<sup>(1)</sup>.

## **10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... EUR/mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte/provision ou de règlement forfaitaire<sup>(1)</sup> pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9. S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible. Dans ce cas, également, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur, au moins une fois l'an.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

## **CLAUSES GENERALES**

### **11. ENTRETIEN**

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants. Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

au propriétaire sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire refaire et en procurera les attestations au bailleur.

Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans le bien loué : chaque année pour le chauffage au mazout et les installations de chauffage de l'eau et tous les trois ans pour le chauffage au gaz, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause et même en cas de force majeure. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte pallière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Si les clés du locataire ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne, le preneur remplacera les piles ou batteries. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## **12. RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas 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 signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par le bail à charge du propriétaire ; Il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils durerait plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

## **13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

## **14. IMPOTS**

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

## **15. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

## **16. ANIMAUX**

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

## **17. EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

7

## 18. VENTES PUBLIQUES

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

## 19. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la duree du preavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolerer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposees aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consecutives par jour, à determiner de commun accord.

Pendant toute la duree du bail, le bailleur ou son délege pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

## 20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige a respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportees et a en assurer l'execution.

Il s'engage également a respecter le règlement d'ordre interieur et les decisions prises par l'assemblée generale des copropriétaires. Il s'engage enfin a respecter les modifications apportees au reglement d'ordre interieur et les decisions prises par l'assemblée generale des copropriétaires postérieurement a la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et decisions lui soient communiquées par le syndic.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....  
En tout etat de cause, le preneur s'engage a ne rien deposer dans les parties a usage commun et a ne pas creer de nuisances sonores excessives derangeant les autres occupants.

## 21. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra ceder ses droits sur les lieux loues qu'avec le consentement écrit et prealable du bailleur.

La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée a l'accord écrit et prealable du bailleur et a condition que le reste du bien loue demeure affecte a la résidence principale du preneur.

## 22. FIN ANTICIPEE DU BAIL

### A. Bail d'une duree de 3 ans maximum

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loues, le bailleur pourra a son choix

soit exiger que le preneur reste responsable de l'execution du bail, tout en l'autorisant a ceder celui-ci a un tiers, recherche par lui et agree par le bailleur, ceci a la condition expresse qu'il ait paye

1. Toutes les sommes dues (oyer, charges, impôts, ...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession
2. Les frais eventuels de remise en etat des lieux chiffres suivant l'état des lieux etabli a l'amicale ou par un expert désigne de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont a charge du preneur

soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un preavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

### B. Bail d'une duree de 9 ans

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant préavis de 3 mois et une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il quitte la 1ere, la 2eme et la 3ème année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un preavis de 6 mois

a tout moment pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré. Pour l'occupation par un collatéral au 3<sup>ème</sup> degré, le délai de preavis ne peut expirer avant la fin du 1<sup>er</sup> triennat.

a tout moment, si le bailleur possede plusieurs logements dans un meme immeuble, pour travaux, affectant plusieurs logements, dont le coût depasse 2 ans des loyers de l'ensemble de ces logements, pour autant que le bail ne soit pas resilie pendant la première année

à la fin de la 3<sup>ème</sup> ou 6<sup>ème</sup> année: soit pour travaux dont le coût depasse 3 années de loyer

soit sans motivation moyennant paiement d'une indemnité de 9 ou de 6 mois de loyer.

conformement aux dispositions de la loi du 20/02/1991 modifiee par la loi du 13/04/1997

## 23. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non paye 10 jours apres son echéance produra de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un interêt de 1 % par mois a partir de son echéance, l'intérêt de tout mois commence étant dû pour le mois entier.

## 24. RESOLUTION AU TORTS DU PRENEUR

En cas de resolution judiciaire du bail a ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et depens quelconques provenant ou a provenir du chef de cette resolution et payer, outre les loyers et charges venus a echéance avant son depart, une indemnité forfaitaire et irreducible équivalente au loyer d'un semestre.

## 25. SOLIDARITE

Les obligations du present bail sont indivisibles et solidaires a l'egard des preneurs, de leurs heritiers ou de leurs ayants droits, a quelque titre que ce soit.

## 26. ELECTION DE DOMICILE

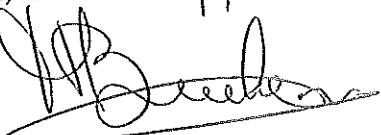
Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.  
Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

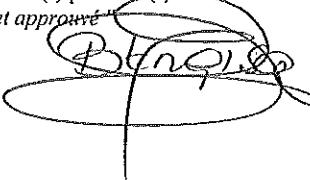
## 27. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

## 28. CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à ..... En ..... le ..... 30. novembre 2006  
En quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s) *lu et approuvé*  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
"lu et approuvé"  


Le(s) preneur(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
"lu et approuvé"  


La(es) caution(s)  
Signature(s) précédée(s) de la mention  
"bon pour cautionnement solidaire et indivisible  
de toutes obligations du preneur – lu et approuvé"

Réservé à l'Enregistrement	
l'enregistré ..... <i>Anton</i> ..... (s) (s)	
..... nam ..... recu(s) en bureau	
de l'enregistrement de St-Josse-ten-Noode	
le ..... 06.FEB.2007	
vol. .... 6.133 ... fol. .... 06 ... case .... 25.1	
Reçu ..... <i>Anton</i> ..... (s) (s)	
par Le Recouvreur.	



Le présent document a été rédigé par le  
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES  
Rue du Lombard, 76

Tel. 02/512.62.87