

BAIL DE MAISON

AFFECTEE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Entre

- A. a. Monsieur
et son épouse
- b. Madame Jacqueline DELIGNE
tous deux domiciliés à 1200 Woluwe St Lambert
Rue Dries 132 Tél. 736.48.66
ci-dessous dénommés "le bailleur"
d'une part,
- et
- B. a. Monsieur DE AMARAL BEJA da SILVA Antonio
et son épouse
- b. Madame Elos des Campanules 8
présentement domicilié à 1410 Waterloo
Tél. 511.79.10. 502.18.64
ci-dessous dénommés "le preneur"
d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un immeuble sis à 1180 Uccle
n° AV. Arnold Delvaux n° 445
comprenant hall d'entrée, s' à manger, cuisine
équipée, 5 chambres, 1 B. S. Salle, 3 wc
grandes, garer, garage, jardin.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité. Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.

Le bailleur autorise - n'autorise pas (1) 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.

Page 1
PARAPHES

2. DUREE

(ATTENTION : Ne compléter que le point A, B ou C et biffer les clauses non utilisées)

A. ~~Clause à compléter pour un bail d'une durée inférieure à trois ans.~~

- a. Le bail est consenti pour un terme de prenant cours le pour finir le
- b. A défaut d'un congé notifié au moins mois avant l'expiration du bail, ce dernier sera reconduit chaque fois pour une période de mois. Néanmoins, la durée totale des baux successifs ne pourra en aucun cas excéder 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail. La durée du bail reconduit sera donc, le cas échéant, réduite automatiquement de façon à ce que son échéance survienne à l'issue de cette période de 3 ans.
- c. En cas de reconduction du bail portant sa durée totale à 3 ans, il ne prendra fin effectivement que moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans A COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE DES PRESENTES.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux, le bail en cours sera réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de SIGNATURE DES PRESENTES.

d. Résiliation anticipée (clause facultative*) :

En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail moyennant :

- un préavis minimum de mois, par lettre recommandée
- le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement comme suit :

L'état des lieux de sortie sera, dans ce cas, dressé aux frais du preneur, par l'(es) expert(s) désigné(s) par les parties.

B. ~~Clause à compléter pour un bail de trois ans.~~

- a. Le bail est consenti pour un terme de trois ans prenant cours le pour finir le

b. (clause facultative)*

Chacune des parties aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de la première et de la deuxième année, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois d'avance.

- c. Le bail ne prendra fin que moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans A COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE DU BAIL.

A défaut de congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au delà de cette période, le bail en cours sera réputé conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de conclusion du présent bail.

d. Résiliation anticipée (clause facultative*) :

En cas de circonstances exceptionnelles, le preneur pourra mettre fin anticipativement au présent bail moyennant :

- un préavis minimum de mois, par lettre recommandée
- le paiement d'une indemnité fixée forfaitairement comme suit :

L'état des lieux de sortie sera, dans ce cas, dressé aux frais du preneur, par l'(es) expert(s) désigné(s) par les parties.

C. ~~Clause à compléter pour un bail d'une durée de neuf ans.~~

Si la durée du bail n'est pas limitée conformément au (A) ou (B) le bail est réputé conclu pour une durée de 9 années prenant cours le 15/12/95 et se terminant le 14/12/2004, moyennant préavis notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 6 mois avant l'échéance.

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel — ~~trimestriel~~⁽¹⁾ — de Soixante sept mille (67.000 F), payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédent le 15^e JOUR de chaque mois - ~~trimestre~~⁽¹⁾ -. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte 310-0872502-131210-0247447-52.

Les parties, pour se conformer à l'article 7, § 4, du Code des Impôts sur les Revenus, conviennent expressément que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle représente 20% % du loyer total.

4. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice 118,97 des prix à la consommation (2). Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante:

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

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations 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 sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

a) Garantie en espèces

La garantie correspondra à 3 mois de loyer, soit à ce jour un montant de 201.000 F, somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de

et dont les intérêts seront capitalisés.

b) Dépôts de bons de caisse ou d'obligations

La garantie correspondra à 3 mois de loyers et de charges, soit à ce jour un montant de 201.000 F, et sera servie sous forme de bons de caisse ou d'obligations d'Etat dont les intérêts seront capitalisés. A l'échéance des dites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour.

c) Garantie bancaire (aval de la banque)

La garantie, correspondant à 3 mois de loyers et de charges, soit à ce jour un montant de 201.000 F, est assurée par l'aval de la banque BBL ayant son siège social rue Galerie St Hubert n° 1000 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 loyers 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.

(1) Biffer la mention inutile.

(2) Indiquer l'indice du mois précédent la date de signature du bail.

6. RETARDS DE PAIEMENTS

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas, dans les dix jours de la clôture des comptes le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPÔTS

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

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

9. DOMICILIATION - IDENTITE

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, par lettre recommandée.

10. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance.

11. DESTINATION

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

12. 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.

Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

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 à l'établissement d'un état de lieux établi à frais partagés.

Elles désignent de commun accord MR Philippe COURTIENS
36 Rue Washington - 1050 B - 649 76.14
en qualité - d'expert unique - d'experts⁽¹⁾ - pour cette mission.

A défaut d'état des lieux d'entrée le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. L'(les) expert(s) aura (auront) pour mission de constater les dégâts dont le preneur est responsable, et de les évaluer. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné

leur(s) expert(s) au plus tard quinze 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.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

13. MODIFICATION 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 à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux, d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit du bailleur.

14. ENTRETIEN

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais ramoner les cheminées, 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.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. 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.

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

Il fera curer en temps utile les citerne, fosses septiques et puits perdus. Il entretiendra le jardin en bon état, en fera blanchir les murs, tailler les arbres, et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

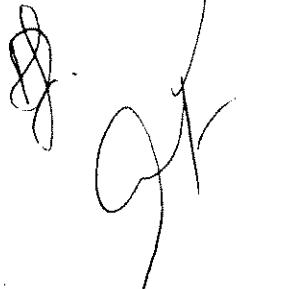
Au cas où l'immeuble loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrira à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée, et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

15. RE COURS

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 même alors qu'ils dureraien plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

16. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il 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.

17. AFFICHAGE - VISITES

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, 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 trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

18. VENTES PUBLIQUES

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

19. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur.

20. RESILIATION 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 de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

21. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

22. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

23. CONDITIONS PARTICULIERES

1. Le bailleur autorise le preneur à posséder un animal
2. Le preneur écrira de manière inutilement sur la plate-forme arrière de la maison au 2^e étage sauf pour l'entretien de celle-ci.
3. En cas de nuisance grave du voisinage le preneur est autorisé à réduire la durée du bail de 9 ans à 3 ans et ceci au terme du 1^{er} trimestre à partir de la date de signature du bail.

23. CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

4) L'installation d'eau ayant tourné pendant plusieurs années sans branchement de l'adoucisseur et à la demande expresse de l'ancienne locataire, la remise en service de l'appareil n'est plus souhaitable vu la présence de calcaire dans l'ensemble des raccords des conduites. Néanmoins un adoucisseur fonctionnel sur l'entrée des appareils du preneur, sans interférence, sur l'équipement de l'immeuble, est admissible.

Fait à Bruxelles....., en quatre exemplaires, dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

Le 30 Novembre 85
(Signatures précédées de la mention "Lu et approuvé").

Lu et Approuvé

~~Refet~~

G. Delepe

Réservé à l'Enregistrement