

# CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

**ENTRE :** Mr/Mme/Le société MORINA DELVINA  
domicilié(e/s)/dont le siège social est établi à RUE THIEFRI 90 1030  
BRUXELLES

Ci-après dénommé(e/s) « le bailleur » ;

**ET :** Mr/Mme SELA KONJUH  
domicilié(e/s) à CHOSSEE DE HAAKT 975/1  
EVERE BRUXELLE

Ci-après dénommé(e/s) « le preneur »,

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, un appartement sis à Avenue Henri -  
Conscience 265 1140 Bruxelles (2<sup>ème</sup> étage)  
comprenant un hall, un living, une cuisine, une chambre, une  
salle de bain et un g.c.  
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus ample description, les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 12 du présent bail.

### Article 2 : durée

Ce bail est consenti pour un terme de une années, prenant cours le 1<sup>er</sup> mai 2013 et finissant de plein droit le 1<sup>er</sup> mai 2014.

Les parties auront chacune le droit de résilier le bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé ou renouvelé aux mêmes conditions, à une seule reprise et sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

### Article 3 : paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 670 EUR, que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° 310-1403597-93

### Article 4 : retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois.

### Article 5 : indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur belge. A la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer sera adapté 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 fixé à l'article 3.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du présent contrat.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel le bail est conclu, soit celui de mai 2013 = 120,50



## Article 6 : garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera dès la signature de la présente convention et en tout cas avant son entrée dans les lieux, une garantie au profit du bailleur.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.

### Mode de constitution de la garantie

choisir entre a, b, c ou d (ce dernier uniquement pour les résidences secondaires) et barrer les parties inutiles

#### a) Garantie consistant en une somme d'argent sur un compte individualisé :

Le montant de la garantie est fixée à deux mois de loyer, soit ..... EUR. Impérativement avant l'entrée dans les lieux, cette somme devra être déposée en espèces sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une banque ayant son siège en Belgique. La convention passée avec l'organisme financier mentionnera expressément que :

- cette ouverture de compte est faite conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi relative aux baux de résidence principale ;
- les intérêts produits par la somme ainsi placée seront capitalisés au profit du preneur ;
- le bailleur acquiert un privilège sur l'actif dudit compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur ;

#### b) Garantie bancaire :

La garantie est assurée par l'aval de la banque ..... ayant son siège social à ..... à concurrence d'une somme correspondant à ..... (maximum trois) mois de loyers, soit ..... EUR.

#### c) Garantie bancaire résultant d'un contrat entre un CPAS et un organisme financier.

La garantie est assurée par l'aval de la banque ..... ayant son siège social à ..... à concurrence d'une somme correspondant à ..... (maximum trois) mois de loyers, soit ..... EUR.

#### d) Garantie en espèces : (applicable uniquement dans le cas d'une résidence ~~secondaire~~)

Comme le présent bail ne tombe pas sous l'application de la loi sur les baux de résidence principale, le preneur dépose en espèces la somme de 1340 ..... EUR équivalente à la garantie entre les mains du bailleur. Ce dernier s'engage à restituer la somme, déduction faite des montants éventuellement dus, dans les huit jours soit de l'accord écrit établi entre les parties soit de la décision judiciaire exécutoire.

Quel que soit le mode de constitution de la garantie, il ne peut être disposé de celle-ci qu'au profit de l'une des parties moyennant production d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

Dans le cas où le preneur ne peut apporter la preuve de la constitution de la garantie constituée selon l'un des modes ci-dessus, et ce à la signature du présent contrat au plus tard, l'obligation du bailleur de délivrer les lieux au preneur est suspendue.

## Article 7 : charges communes

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 : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Restent à la charge du bailleur les travaux de gros œuvre, les grosses réparations et les assurances « incendie » et « dégâts des eaux » du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes ne serait pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur s'engage à entretenir le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée). En cas de non-exécution ou désaccord entre les occupants, le preneur s'engage à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage commandé par le bailleur.

## Article 8 : charges particulières

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télédistribution ou autres et les frais y relatifs, tels que coût des consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Il en sera de même de la taxe pour l'enlèvement des immondices.

## Article 9 : impôts et taxes

Toutes les taxes levées ou à lever par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique, sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du preneur, sauf si les lieux sont affectés à sa résidence principale.

## Article 10 : provisions pour charges

Sur base des articles 7 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit :



- pour les charges communes : ..... 90 ..... EUR ; *au total*
- pour le chauffage et l'eau chaude : ..... EUR ;
- pour le précompte immobilier (le cas échéant) ..... EUR.

Les provisions sont payables par anticipation, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois. *à verser sur le même compte.*

Dès réception du décompte des charges, les parties s'obligent à verser à l'autre la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Un ajustement pourra être établi de commun accord. Le bailleur s'engage à fournir au preneur, si ce dernier en fait la demande, toutes les pièces justificatives du décompte envoyé.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges dues.

#### **Article 11 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien**

a) Une assurance conclue par le bailleur couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc.

b) Tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable ou témoin sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros œuvre, seront signalés immédiatement au bailleur.

A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle.

Le bailleur prendra à sa charge toutes les réparations autres que les réparations locatives soit les grosses réparations à effectuer au bien loué comprenant entre autres les travaux de toiture et au gros œuvre, la peinture et la menuiserie extérieures. Les travaux à charge du bailleur, de quelque importance que ce soit, d'une durée inférieure ou supérieure à 40 jours, seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

c) 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 la charge de ce dernier.

Le preneur veillera notamment à l'entretien des appareils et installations suivants :

- appareils d'eau, de gaz et d'électricité ;
- installations sanitaires, décharges, fosses septiques, puits perdus ;
- parlophone, vidéophone, téléphone, alarme ;
- ascenseur, monte-charge, volets mécaniques ou électriques.

Cette liste est non limitative.

Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.

Le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées, à l'entretien du jardin éventuel.

Il préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.

Il procédera à l'entretien des revêtements de sols et des murs ainsi que des portes-fenêtres, serrures.

Il en fera de même pour les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.

Le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de la détérioration et de la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème par écrit, il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

#### **Article 12 : état des lieux**

Le bien objet du présent bail est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur. 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 laisser 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.

A l'entrée du preneur dans les lieux, avant occupation des lieux ou au plus tard au cours du premier mois d'occupation, il sera dressé entre les parties/par expert (~~barrer la mention inutile~~) un état des lieux ~~détailé~~ à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....

Cet expert sera chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative. En cas de difficulté concernant l'état des lieux de sortie, chaque partie conserve le droit de demander au juge de paix la désignation d'un expert chargé de cette mission.

L'état des lieux d'entrée sera annexé à la présente convention et sera, lui aussi, enregistré.

#### **Article 13 : modifications des lieux loués**

Tout travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord avec le bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués. Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.

#### **Article 14 : destination des lieux - jouissance**

Le preneur déclare louer le bien à usage de (~~biffer la mention inutile~~) :

- a) résidence principale
- b) résidence secondaire

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec



l'accord préalable et écrit du bailleur. Il endossera la responsabilité de tous dommages qui résulteraient pour le bailleur d'une violation de la présente disposition, et notamment en matière fiscale. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.  
Enfin, le preneur occupera le bien loué en bon père de famille.

#### **Article 15 : élection de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant 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 son nouveau domicile en Belgique.  
Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par le mariage.

#### **Article 16 : expropriation - résiliation**

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.

En cas de résolution du bail à ses torts (article 1760 du Code Civil), le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer en cours avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

#### **Article 17 : affichage et visite**

En cas de mise en vente ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour ou trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

#### **Article 18 : enregistrement - obligations solidaires**

L'enregistrement et ses éventuels frais sont à charge du bailleur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention et adressera au preneur une copie de l'exemplaire enregistré.

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

#### **Article 19 : application 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'y est pas précisé.

#### **Article 20 : clauses diverses**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait à Bruxelles, le 25/04/2013

en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus deux pour l'enregistrement, chaque partie reconnaissant par sa signature disposer d'un original. Le bailleur veillera à remettre au preneur une copie d'un exemplaire original soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le bailleur



Le preneur

x S. Konéchi

#### **Annexes obligatoires :**

1. l'état des lieux d'entrée;
2. l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales en matière de sécurité, salubrité et habitabilité (pour résidence principale uniquement);
3. l'arrêté royal du 4 mai 2007 pour la Région concernée déterminée par la situation du bien loué (pour résidence principale uniquement).

#### **Annexe facultative :**

règlement d'ordre intérieur