

Article 7: Garantie.

Le preneur versera au bailleur à la signature du présent bail, à titre de garantie locative, une somme d'argent qui ne pourra pas excéder un montant équivalent à trois mois de loyer. Cette garantie doit être placée sur un compte individuel, ouvert au nom du preneur auprès de Daxia 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 déposé 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 région, la Province ou la Communauté sont à charge du locataire.

Article 9: Charges.

a) Chauffage

Les frais de chauffage des lieux loués (comportant le chauffage des parties privées, la quote-part dans le chauffage des parties communes, la quote-part dans l'entretien des installations de chauffage) sont à la charge exclusive du preneur qui versera avec son loyer une provision mensuelle de _____.

Chaque année, le preneur ou le bailleur réglera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage. Ceux-ci seront comptés au prorata de la consommation calorifique.

Des compteurs de chauffage apposés sur chaque radiateur seront relevés périodiquement par la délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui se sont fixés par la compagnie agréée.

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement, de placement, de remplacement et d'entretien des compteurs.

Le locataire fera le nécessaire auprès des compagnies concernées afin de faire ouvrir les compteurs à son nom.

Article 10: Charges communes

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après sans que cette énumération soit limitative, soit:

- les frais d'électricité et frais d'entretien des parties communes;
- les frais d'entretien des ascenseurs, chaudières, adoucisseur d'eau, etc.

Pour ces charges, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de _____.

Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges communes réelles de l'année écoulée.

Chaque année, le preneur ou le bailleur réglera la différence entre les provisions et les frais réels des charges communes.

Les sommes prévues aux articles 9 et 10 s'élèvent donc à un montant total de _____.

qui sera payé chaque mois en plus du loyer.

Article 11: 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 1986 et 1721 du Code Civil.

Article 12: Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens.

- a) 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.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) 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.
- d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incomtant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- e) Sont à charge du preneur:
 - le ramassage 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;

- f) 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-même ou ses visiteurs.
- g) 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 et de causer des dégâts.
- h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite.

Article 13: Etat des lieux d'entrée et de sortie.

- a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert désigné au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assurant les frais.

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

Article 14: Destination des lieux.

Le preneur déclare louer le bien à usage privé. Il ne pourra changer cette destination, souscrire 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 état 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 15: Election de domicile.

Le preneur déclare être domicilié 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, si il n'a pas été remplacé au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 16: Expropriation.

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

Article 17: Vente du logement.

- a) Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévus par l'art. 3 du bail, à dater de la cessation de l'accord initial de vente.

- b) 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 18: 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 19: Enregistrement.

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais.

Article 20: Obligations solidaires.

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

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi.

Clauses annexes:

Fait en triple à _____ le _____ 21/07/2008

Le bailleur,

Le preneur,

En cas de résiliation par le Commettant en application de l'article 2, ce dernier sera redevable des indemnités dues en application de la loi aux fins de réparer le préjudice en résultant pour le Courtier.

En cas de vente du bien pendant la durée de la présente mission par une autre personne que le Courtier nonobstant l'exclusivité consentie, en vertu de laquelle tous les contacts avec des amateurs sont censés être centralisés chez le Courtier, le Commettant indemnisera le préjudice en résultant pour le Courtier conformément à la loi.
En cas de conclusion, par le Courtier, d'un contrat en l'absence d'un mandat, il sera redevable, envers le Commettant, d'une indemnisation équivalente.

Art. 4 Vente postérieure à l'expiration de la présente mission

Le Commettant sera redevable au Courtier de la rémunération visée à l'article 3 en cas de contrat conclu dans les six mois de l'expiration de la présente mission avec une personne à laquelle une information précise et individuelle aura été fournie pendant la durée de la mission, ou avec une personne en relation avec cette dernière, et dont il est raisonnable d'admettre qu'elle disposait de l'information donnée suite à cette relation.
Le Courtier transmettra à cette fin au Commettant, dans les 7 jours ouvrables suivant l'échéance de la présente convention, la liste des personnes auxquelles il a donné une telle information.

Art. 5 Clauses diverses – Situation et régime juridiques du bien

- La clause de renonciation figurant en début de convention n'est pas d'application si la mission du Courtier aboutit dans le délai de sept jours ouvrables sans que le Commettant n'ait exercé son droit de renonciation, et pour autant que le présent contrat n'ait pas été conclu chez le Commettant.
- Le bien est inoccupé
- Le bien n'est pas grevé d'une inscription hypothécaire
- Le Commettant garantit l'exactitude des informations transmises au Courtier quant à ses coordonnées, sa qualité, celles de celui ou ceux qu'il représente ou pour lesquels il se porte fort, la description du bien, ainsi que la conformité à la loi de la situation et du régime juridiques de ce dernier. Il veillera à communiquer les certificats éventuellement requis de sa part en vertu de la législation à l'occasion de la transaction visée par la mission confiée, notamment sur le plan environnemental.

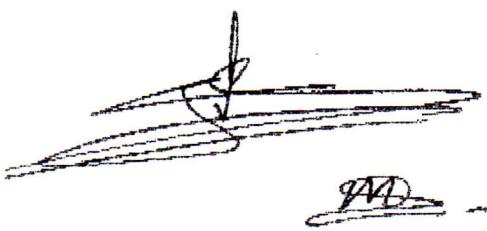
Art. 6 Arbitrage

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl (tél. : 02.511.39.90 – fax : 02.513.63.29 – e-mail: info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

A compléter manuscritement par le Commettant :

Fait à (adresse précise) Huizingen, le
22/03/19, en autant d'exemplaires que de parties possédant un intérêt distinct, chacune d'elles reconnaissant avoir reçu le sien propre.

LE COMMETTANT



LE COURTIER

