

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. 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 consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative: les consommations d'eau, de gaz et 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.

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux au gros-œuvre, les grosses réparations et, plus généralement, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

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 d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord, ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

8. 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.

9. CONSOMMATIONS PRIVEES - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

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.

S'il n'existe pas de compteur particulier pour l'eau de ville, le preneur interviendra dans le coût de la consommation de l'ensemble de l'immeuble à raison de

500 fr par mois

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, 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 exemple de répartition, est établi suivant compteurs, quotités fixes ou millièmes.

S'il n'existe pas de compteurs de chauffage et de distribution d'eau chaude, le preneur interviendra dans le coût du chauffage de l'ensemble de l'immeuble à raison de et de l'eau et dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de et du Boiler

10. PROVISIONS

A titre de provisions, le preneur payera chaque avec son loyer les sommes suivantes:

A. pour les charges communes	F
B. pour le chauffage	F
C. pour l'eau chaude	F
D. pour l'eau de ville	F
E. pour les impôts et taxes	F
Soit au total:	F

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

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 seront à charge du preneur.

11. 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.

12. 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.

13. 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

14. 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 des lieux établi à frais partagés.

Elles désignent de commun accord M. P. Dardenne ou J. P. Leamentier, nettoyage boiler + ch-eau 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 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

(1) Biffer la mention inutile.

lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) export(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.

15. 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.

16. 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'appartement en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.
Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

17. RECOURS

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 dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

18. 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.

19. 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'appartement, 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

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel — trimestriel⁽¹⁾ — de quinze mille francs F payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le premier de chaque mois - trimestre⁽¹⁾ - . Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte 6000683542-80 de Dardenne Yonne 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 % du loyer total.

4. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice 264,28 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 précédant 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 deux mois de loyer, soit à ce jour un montant de 30000 F, somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de Banque et dont les intérêts seront capitalisés.

b) Dépôts de bons de caisse ou d'obligations

La garantie correspondra à mois de loyers et de charges, soit à ce jour un montant de F, et sera servie sous forme de bons de caisse ou 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 deux mois de loyers et de charges, soit à ce jour un montant de 30000 F, est assurée par l'aval de la banque Banque Lambert ayant son siège social rue Clémentine n° à 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 précédant la date de signature du bail.

Pas enregistré et Bail 1 AN → puis reconduction auto...

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 un an prenant cours le 1^{er} août pour finir le 31 juillet.
- X b. A défaut d'un congé notifié au moins un 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.
- ☒ d. 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 1 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.

- X 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 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.
- ☒ d. 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 trois 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 et se terminant le, moyennant préavis notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 6 mois avant l'échéance.

* mention à barrer si vous adoptez la clause.

ye 3 jours 2 jours 2h

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.

20. VENTES PUBLIQUES

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

21. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes décisions qui ont été ou seraient prises par l'assemblée des copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez après 18h30 dimanches les droits ou 2h pour le repos intérieur

22. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances, des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui; à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. CONDITIONS PARTICULIERES

Page 7
PARAPHES

Nettoyage canaux, & mettre rideaux
Nettoyage tapis plein aspirateur
Ne pas laisser couler robinets, eau chère
en cas de plusieurs jours absence fermer eau palier
Buisinière a gaz nettoyer brûleurs et four
Glace cheminée propriétaire formou cuisine
Chauffe-eau électrique neuf
garniture p^e tentures (maison) chambre, + s.-d.-bair
WC ne pas jeter déchets cuisine p^e l'obstruer
di. ont à charge locative. Prise tél et coditel

Page 2
PARAPHES

26. CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

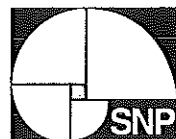
2 robinets gaz placés,
 Paiement ramonage + détartrage au départ,
 Joints robinets ou Wc, en cas d'écoulement.
 Place cheminée à la propriétaire
 Entretien complet au départ ou paiement,
 2 coins cheminée collés.

1 minuterie boilers compteur nuit
en 2004 changer chauffe-eau cuisant (page 12000 Fr belge)
 Fait à Bruxelles, en quatre exemplaires, dont
 trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux
 mains du bailleur.

blep
 1 porte me verrou
 2 v - ordinaire
 1 porte app. gauche
 1 v app. face yale.
 La propriétaire
 ou fils
 Dardenne Permentier.

Le 1^{er} août 2000
 (Signatures précédées de la mention "Lu et approuvé").
Le locataire
 Lu et approuvé
 Z. Simon

Réservé à l'Enregistrement



Le présent document a été rédigé par le

SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES

Rue du Lombard 76, 1000 Bruxelles - Tél. 02 / 512 62 87 - c/c 310-0597190-47

Reproduction strictement interdite

9/92.

BAIL D'APPARTEMENT

AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

Entre les soussignés :

- A. a. Monsieur
 et son épouse
 b. Madame Dardenne ou fils Permentier A
 tous deux domiciliés à Bruxelles 1000
119 Rue Charles-Quint
 ci-dessous dénommés "le bailleur" d'une part,
- et
 ● B. a. Monsieur Simon Holton
 et son épouse
 b. ~~Madame~~
 présentement domiciliés à 1000 Bruxelles n° 119
rue Charles-Quint
 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 appartement

situé au premier étage étage d'un immeuble sis à
Bruxelles 1000-119 Rue Charles-Quint

comprenant armoire évier
Cuisine chauffe-eau électrique
S. de séjour avec chauffage gaz
chambre à coucher - tapis plein balcon
S. de bain - bain + douche, évier
boilers chauffe nuit - armoire pharmacie
1 sèche + 1 revêtement - chon

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, composée de personnes.

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.

N.B.: ● = texte à compléter.
 (1) Biffer la mention inutile.

Page 1
 PARAPHES

annex 2000
2 - indices 264