

# BAIL A LOYER

## APPARTEMENT

### Article 1 - CONTRACTANTS AYANT LA CAPACITE JURIDIQUE - Entre les soussignés :

d'une part M ..... UNLusoy iBRAHIM (identité - profession - adresse - qualité juridique)

qui désignent pour mandataire, M ..... ROBU SANDU ..... bailleur(s) dénommé(s) par la suite le BAILLEUR et d'autre part M ..... ROBU SANDU .....

qui désignent pour mandataire M ..... C.I. ou passeport n° 1790515170451 ..... locataire(s) dénommé(s) par la suite le PRENEUR et qui fait élection de domicile dans les lieux loués définis ci-après tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après son départ, sauf s'il avait notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile OBLIGATOIREMENT en Belgique.

Les contractants agissent conjointement et solidairement en application de l'article 1200 du Code civil. Si le bien loué est à l'usage de résidence principale du ménage, les deux époux participeront à la rédaction et à la signature du présent bail. Si le mariage est postérieur à cette signature, un avenant le précisera.

La résiliation du contrat de bail sera signifiée nommément et séparément à chacun des preneurs.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 2 - OBJET DE LA LOCATION - Le bailleur loue au preneur qui accepte un bien immobilier soit : un appartement (2 pièces + cuisine + SDB)

sis(e) à rue des Deux Tauri 44 (1<sup>er</sup> étage) parfaitement connu(e) du preneur qui, après examen des lieux, en demande la description. Ce bien est loué avec les dépendances suivantes : .....

Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives dont ils pourraient être avantagés ou gênés et ces servitudes seront précisées si elles existent, in fine de ce bail.

Article 2 A - Le bien loué ne pourra servir en aucun cas à une activité tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Si le bien est loué non meublé, le preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins une année de loyer.

### Article 3 - DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de 1 an (un an) prenant cours le 1/10/2013 pour se terminer le 30/9/2014.

Article 4 - GARANTIE - Au moment de la signature du présent bail le preneur déposera entre les mains du bailleur ou de son mandataire une garantie consistant en une somme d'argent de quatre cent cinquante euros qui a été versée au propriétaire.

Cette garantie ne pourra servir en aucun cas de loyer ou de charges. Dans les délais plus courts, cette garantie sera restituée par le bailleur au preneur à la fin du bail, dès que le preneur aura satisfait à toutes ses obligations contractuelles et celles-ci feront l'objet d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans caution ni cantonnement.

### Article 4 A - REMISE DES CLES

Le preneur n'aura disposition des lieux qu'après règlement du loyer et avoir apporté les attestations du règlement de la garantie et de la souscription auprès d'un courtier agréé d'une police incendie globale faite dans le cadre de ce bail, et l'accord conclu sur la désignation de l'état des lieux d'entrée.

### Article 5 - LOYERS ET CHARGES

Article 5 A - LOYER - Le loyer annuel de base est fixé à quatre cent cinquante euros ; que le preneur sera tenu de verser d'initiative au bailleur ou à son mandataire et ce, régulièrement et par anticipation en 1 fois ..... paiements égaux aux échéances de 1er du mois ..... et par ordre permanent à sa banque au profit du compte en main propre ..... du bailleur.

Article 5 B - INDEXATION - Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié chaque mois au Moniteur belge. Il a été choisi comme indice de départ de ..... points qui est celui du mois précédent celui où le contrat a été conclu. A chaque échéance anniversaire du bail, le loyer sera déterminé par la formule suivante : " Loyer de base multiplié par l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer et divisé par l'indice de départ ". Notification en sera faite au preneur dans les trois mois de la publication de l'index.

Article 5 C - CHARGES PERSONNELLES - Sont à la charge du preneur tous les frais, T.V.A. comprise, des abonnements, provisions et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc ...

Article 6 - ASSURANCES - Le preneur s'engage impérativement à assurer sa responsabilité civile pour tous dommages causés par un vice du bien loué dont il reconnaît avoir l'entièbre garde juridique. Il s'engage également à assurer ses risques locatifs par une assurance du type global étant entendu que le capital assuré prohibe l'application de la règle proportionnelle et que le risque bris de glace couvre

le remplacement de toutes glaces brisées quelles qu'en soient les causes et que le risque "vol" couvre les déprédatations immobilières apportées au bien loué à l'occasion d'un vol avec effraction ou d'une tentative de vol. Si le bailleur a souscrit une assurance de ce type pour le bien loué et que la police d'assurance contient un abandon de recours contre le preneur, celui-ci est déchargé de cette obligation d'assurance à condition de s'engager à rembourser au bailleur 50% du montant de la quittance documentant la prime d'assurance quels que soient les capitaux assurés.

**Article 7 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE** - Le bien est loué dans son état actuel que le preneur reconnaît correspondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et être exempt de dégâts locatifs à l'exception de ceux qui seront consignés dans un procès-verbal détaillé d'état des lieux et inventaire mobilier. Ce procès-verbal sera dressé avant l'entrée du preneur soit par un ~~expert~~ choisi par les parties comme arbitre et ce, à frais communs, soit par un ~~expert mandaté~~ par chacune des parties et agissant conjointement.

Le choix s'est porté sur .....

A défaut d'accord, requête pourra être introduite auprès du juge de paix dans le premier mois de l'occupation pour la désignation d'un expert à frais partagés (limité à quinze jours si la location est d'une durée inférieure à un an). Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs sur ces modifications et leurs conséquences. Il en sera de même en cas de cession autorisée par le bailleur, cela, pour départager les dégâts imputables au cédant, sans intervention du bailleur dans l'expertise. Le récolement sera acquis au cessionnaire et joint à l'état des lieux d'entrée.

#### **Article 8 - ENTRETIEN ET REPARATIONS**

**Article 8 A - OBLIGATIONS D'ENTRETIEN** - Le preneur a l'obligation d'aviser le bailleur des travaux de réparations qui lui incombe et de leur urgence. Le bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, à moins qu'il n'est établi qu'en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures en son pouvoir pour y parer. Le preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au bailleur aucune indemnité, même si les travaux devaient dépasser les quarante jours.

**Article 8 B** - Dans le chef du bailleur : le bailleur a à sa charge les grosses réparations. La responsabilité du preneur pourrait être engagée dans ces travaux, si ceux-ci résultent de son fait ou de tiers dont il serait responsable et également de son abstention à aviser sans délai, le bailleur de l'existence de dégâts.

**Article 8 C** - Dans le chef du preneur : le preneur a la garde du bien loué et il doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera particulièrement :

- à entretenir régulièrement et avec les produits appropriés les parquets, les couvre-sol de toute nature, la marbrerie, les peintures, les boiseries, les équipements sanitaires dont il assurera le détartrage;
- à lubrifier ou graphiter paumeilles, charnières des portes et fenêtres et les serrures;
- à remplacer les sangles et les cordelières des volets et jalouises;
- à faire ramoner une ou deux fois l'an, si nécessaire, les cheminées;
- à utiliser et à faire entretenir les équipements modernes mis à sa disposition (dont ascenseurs, brûleurs et chaudières s'il en a la conduite, décalcariseurs, etc ...);
- à vérifier l'étanchéité des robinets d'arrêt; à protéger les canalisations et les appareils contre les effets de la gelée et en cas d'absence entre le 15 novembre et le 15 mars, à faire vidanger par un homme de métier les tuyauteries et les équipements susceptibles d'être pris par le gel;
- à utiliser les humidificateurs qui seraient mis à sa disposition et ce, particulièrement dans les pièces dépourvues d'une cheminée ouverte;
- à éviter toute obstruction des décharges des eaux usées et des toilettes, des vide-poubelles et à faire procéder aux désobstructions rendues nécessaires; en faire de même à l'extérieur pour les terrasses, les corniches accessibles, les crêpines et regards et cela particulièrement à la chute des feuilles;
- à entretenir les citernes, les fosses septiques, les puits perdus, le jardin (pelouses, haies, arbres fruitiers, etc ...)

Si le preneur est locataire d'un immeuble sans concierge, il pourrait avoir à sa charge le nettoyage des abords ou en partie celui des communs. Le préciser à l'article 16.

#### **Article 8 D - Le preneur s'interdira impérativement :**

- de modifier les lieux loués sans accord préalable et par écrit du bailleur, dont application de peinture sur papier peint et modification des tons de la peinture des plafonds;
- d'utiliser les conduites d'eau comme prise de terre;
- de percer les boiseries des revêtements muraux en faïence ou autre matériau ainsi que les éléments décoratifs;
- d'utiliser des produits corrosifs pouvant attaquer l'email des baignoires et les canalisations;
- d'opérer des piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à raz les fils électriques aux points lumineux. La longueur des fils en attente devra avoir au moins dix centimètres de prise.

**Article 8 E - RETARD DE PAIEMENT** - Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef du débiteur produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de un pour cent par mois au profit du créancier, tout mois commencé étant considéré dans son entiereté.

**Article 8 F - VITRES** - Est à la charge du preneur le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et quelle qu'en soit la cause.

**Article 9 - VISITE DES LIEUX PAR LE BAILLEUR** - Le bailleur pourra visiter les lieux loués pour s'assurer de leur état en prévenant le preneur au moins quarante-huit heures à l'avance.

**Article 10 - ANIMAUX** - Sauf accord écrit du bailleur, leur tenue est strictement interdite. Le preneur d'un appartement devra demander l'autorisation.

#### **Article 11 - SOUS-LOCATION, CESSION ET RUPTURE DE BAIL**

**Article 11 A** - Le preneur ne pourra céder ses droits au bail ni sous-louer en tout ou en partie sauf accord préalable et par écrit du bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré, précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

**Article 11 B** - En cas de rupture du bail à ses torts et griefs, le preneur supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient, de trois mois de loyer, outre les charges de toutes natures et les dommages locatifs éventuellement dus.

De plus le preneur versera au bailleur une indemnité de résiliation de trois mois.

**Article 12 - EXPROPRIATION** - En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au bailleur. Ce dernier invitera le preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du bailleur.

**Article 13 - AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS** - Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement préalable et par écrit du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.

#### **Article 14 - VENTE - MODALITES DE SORTIE**

**Article 14 A** - Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et par ailleurs, il devra laisser visiter les lieux loués trois fois trois heures par semaine.

**Article 14 B** - Dans la notification de sa renonciation ou dans les huit jours qui suivent la réception du préavis donné par le bailleur, le preneur aura l'obligation formelle de faire connaître au bailleur l'identité et l'adresse de l'expert auquel il donne mandat irrévocable d'arbitrer avec l'expert du bailleur l'importance et l'évaluation des dégâts locatifs éventuels. A défaut de ce faire, le bailleur est autorisé à provoquer sans plus attendre et par voie de requête en application de l'article 594 du Code judiciaire, la nomination par le juge de paix compétent d'un expert chargé de l'estimation du montant de la réparation des dommages issus des dégâts locatifs éventuels. Dans ce cas, le preneur supportera seul les frais de justice et d'expertise, même dans l'hypothèse d'accord amiable devant l'expert judiciaire.

**Article 14 C** - Après évacuation de tous ses objets et meubles personnels ainsi que des déchets de toutes sortes, le preneur fera procéder au nettoyage des locaux avant le passage des experts. Il est interdit au preneur de faire procéder aux coupures de gaz et d'électricité avant leur passage, ceci afin de leur permettre la vérification des divers équipements mis par ces énergies. Il invitera l'expert ou les experts à visiter les lieux loués pour dresser le récolement de l'état des lieux et d'inventaire et noter le relevé de tout compteur utile au décompte de sortie. Le preneur prendra la précaution de quitter les lieux loués en temps opportun afin que ce récolement puisse se faire au terme du bail, ceci afin de lui épargner les dommages résultant de l'indisponibilité des lieux le jour suivant la fin du bail.

**Article 15 - ENREGISTREMENT** - (A exécuter dans les quatre mois) Les frais de timbres fiscaux et d'enregistrement sont à la charge du preneur ..... Uniquement pour le calcul des droits d'enregistrement, les charges chiffrées sont de .....

**Article 16 - CLAUSES PARTICULIERES** - Si nécessaire, prévoir une annexe timbrée à joindre au présent bail.

compteur eau l'entrée

Compteur eau  
0410

compteur électricité

compteur gaz

Approuvé la nature de ..... lignes écrites et de .....  
mots rayés nuls dans le présent bail.  
Fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties contractantes, plus un exemplaire pour l'enregistrement.

A ..... le .....

Prénoms RODU SANDU



Brilleux Unlusoy Ibrahim



(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

Timbre fiscal

Emplacement réservé à l'enregistrement du bail