

CONTRAT DE BAIL D'HABITATION

POUR APPARTEMENT(studio)

Entre les soussignés :

MM. Ghirardi Monique
Av. de la pairelle, 16/3
5000 Namur
Tel. Michel Close 0477/ 64.83.23
E- mail : info.closemichem@gmail.com

Ci-après dénommé- le {bailleur} de première part,

Et:

M. MM. Molena Elonga Eulalie
Rue: Félix Marchal 2 , 1030 Bruxelles 0485/86 70 51
Tel:
Né à... KENYASA le. 25/11/1966 dont la carte d'identité à été délivrée à EVERE .

ci-après dénommé(s) {le preneur}, de seconde part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DE LOCATION

Le bailleur donne en location au preneur un studio (non) meublé situé au 3ème étage d'un immeuble sis à
Rue Félix Marchal 2
1030 Bruxelles

Comprenant un studio, living, coin cuisine (armoires, 1 évier,), hall, wc, sdb, ascenseur, le tout parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné dans tous ses détails dans l'intention d'en devenir locataire. Le preneur reconnaît que les lieux correspondent tant aux exigences de salubrité et d'habitabilité telles que précisées dans les règlements communaux de police, qu'à la destination qu'il lui réservera.

Le bien loué est exclusivement au titre de résidence principale de Preneur avec l'accord du Bailleur.

Le Bailleur n'autorise pas le Preneur à affecter tout ou partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle, ainsi qu'aux activités telles que visées par la loi sur les baux commerciaux.

Article 2 : DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée ininterrompue de 1 an, prenant cours le : **1^{er} décembre 13**

Pour se terminer de plein droit le **30 novembre 14**

A défaut de congé notifié, par lettre recommandée, par l'une ou l'autre partie, au moins trois mois avant l'échéance de la première année, le bail sera reconduit pour une durée de mois à mois, dès lors tout renouveau devant être notifié un mois à l'avance.

Article3: MONTANT DU LOYER ET LES PROVISIONS

Le bail est conclu moyennant un loyer mensuel initial de **250.00 €** payable par anticipation le premier de chaque mois au compte n° **ING BE16 3500 2391 5774** ouvert au nom de MM. Ghirardi Monique

En plus du loyer tel que précisé ci-avant, le Preneur versera :

- à titre de provision pour les charges, un montant mensuel de **60.00 €** ; pour les consommations d'eau chaude et froide, chauffage et les communs.

Le montant total mensuel du loyer, des provisions pour les charges, est fixé à **310.00 €**

Le preneur s'engage à verser ce montant à augmenter des indexations stipulées ci-dessous au Bailleur par ordre permanent à la banque et ce sans interruption pendant toute la durée du bail.

Le loyer est exigible par la seule échéance produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1.5% par moi, à dater du 10^{ème} jour de chaque moi ainsi qu'un montant de 3,72 € pour frais de rappel.

Article4: INDEXATION DU LOYER

Sous réserve de dispositions légale contraires, les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice des prix santé tel que publié au Moniteur belge.

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Dans laquelle

- le loyer de base est le loyer convenu au présent bail
- le nouvel indice est l'indice des prix santé du mois, qui chaque année, précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail
- l'indice de départ est l'indice des prix santé du mois qui précède celui de la conclusion du présent bail, étant celui du mois de novembre 13.
- en cas de blocage légal des loyers, les montants théoriques des loyers indexé suivant les dispositions prévues par la loi de blocage.
- En cas de suppression de l'indice des prix santé, le loyer sera adapté en fonction de tout autre système, permettant de faire référence à l'évolution, à la hausse ou à la baisse du coût de la vie.

Article5: GARANTIE LOCATIVE

A titre de garantie locative de bonne et entière exécution de ses obligation, le Preneur constituera au profit du Bailleur, et ce avant la prise d'effet du contrat de bail une garantie locative.

Cette garantie sera bloquée sous forme de garantie bancaire pour un montant de **500.00€** soit deux mois de loyer. Cette garantie sera restituée au Preneur lors de la sortie et après accomplissement de toutes les obligations qui lui seront imposées par le présent bail. En aucun cas la garantie ne pourra servir au paiement des loyers, charges et provisions.

Il ne pourra être disposé de la garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, que moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à l'échéance du présent bail, soit de la copie d'une décision judiciaire.

Le Bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toutes créances résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du Preneur.

Article6:CHARGES FINANCIERES DIVERSES

6.1 Charges communes à l'immeuble

Le Preneur paiera sa quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés de la gérance de l'immeuble. Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est à dire notamment, sans que cette énumération ne soit limitative :

- Le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble, des installations et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, les ouvre portes parlophones, éclairage

des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'eaux usées.

- Le coût de l'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage.
- Les émoluments, salaires, charges sociales et assurances du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes.

Le Bailleur se réserve le droit d'adapter le montant prévisionnel des charges en fonction des consommations effectives de l'exercice précédent.

Le supplément éventuel de ces frais sera réglé dans les quinze jours après l'envoi du décompte ainsi que des pièces justificatives.

La participation du Preneur dans les frais mentionnés ci-dessus sera proportionnelle à ses quotités, soit :

Appartement:-----/10.000

Cave :-----/10.000

Garage :-----/10.000 (voir décompte syndic)

6.2 Charges privatives

L'abonnement privé aux distributions d'eaux, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du Preneur.

Pour les charges, le Preneur paiera à leur échéance les relevés des sociétés ou régies concernées.

Avant sa sortie, le Preneur justifiera du paiement des charges stipulées dans les articles 6.1, 6.2, 6.3.

6.3 Taxes

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du Preneur, ainsi que l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du Bailleur, de fait de l'affectation professionnelle par le Preneur, de tout ou partie du bien loué.

6.4 Droit d'enregistrement et précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge du Bailleur.

Tout les droits d'enregistrement (et amendes éventuelles) auxquels le présent Bail donne ouverture sont à charge du Preneur. La présente convention doit être enregistrée par les soins du Preneur endéans les quatre mois de la signature des présentes.

6.5 Assurances

Le Preneur est tenu d'assurer sa responsabilité locative pour les dégâts causés par l'incendie et des périls connus, des dégâts des eaux, le bris de vitrage ainsi que le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurances ayant son établissement en Belgique, et ce avant l'entrée dans les lieux.

Il transmettra une copie de son contrat au Bailleur ou à son représentant avant son entrée dans les lieux.

Article7: L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties décident qu'un constat d'état des lieux sera établi à frais communs avant l'entrée du Preneur dans les lieux

L'état des lieux de sortie sera dressé par un expert désigné de commun accord par les deux parties, au plus tard 1 mois avant la sortie du Preneur.

En cas de désaccord sur la désignation d'un seul et même expert pour les deux parties, le Bailleur fera, dans la huitaine, connaître au Preneur celui qu'il désigne. Le Preneur dans un même délai, choisira le sien qu'il payera intégralement. L'expert aura pour mission :

- De relever les index des compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.
- De déterminer les dégâts et les dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'exécution des obligations du Preneur et/ ou pour chômage locatif et d'en fixer les montant à payer par le Preneur.

Ces montants devront obligatoirement couvrir les réparations réelles des dégâts.

La décision de l'expert liera les parties définitivement.

Article 8 : occupation des lieux

Il est interdit au Preneur de céder le bail ou de sous louer le bien en tout ou en partie, même à titre gratuit. Le bien loué ne peut être occupé que par les signataires du bail et/ ou leurs enfants. Toute dérogation à cet égard

doit recevoir l'accord écrit et préalable du Bailleur. Les animaux sont strictement interdits des lieux loués, en cas d'infraction, l'article 15 sera d'application.

Article 9 : L'ENTRETIEN DES LIEUX PAR LE PRENEUR

Durant toute la durée du bail, le Preneur s'engage à effectuer spontanément dans les lieux loués toutes les réparations qui lui incombent.

Sont à charge du Preneur, 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 sa responsabilité propre. Ces réparations locatives et d'entretien concernent notamment : le ramonage annuel des cheminées, l'entretien des installations sanitaires, des tuyauteries intérieure, des volets, des appareils des chauffages, gaz, électricité et d'eau, le remplacement des vitres fendues ou brisées. Le Preneur préservera les robinets, tuyaux d'eau et décharge contre les effets et dégâts du gel et devra veiller à ce que les tuyaux d'évacuation ne soient jamais obstrués par la suite de son fait ou de celui dont il répond. L'usage des acides et mordants est interdit pour déboucher les tuyaux. Il réparera tant à l'extérieur qu'à l'intérieur les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur, par lettre recommandée, tout accident ou dégâts dont la réparation incombe à ce dernier. A défaut de ce faire, le Preneur engagera sa responsabilité et sera tenu de l'aggravation éventuelle des dits dégâts.

Le Preneur s'engage à laisser libre passage du Bailleur et de ses exécutants et devra tolérer les travaux des grosses réparations mis à charge du Bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours, sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité ni réduction de loyer.

A défaut au Preneur d'assumer l'entretien qui lui incombe, après simple rappel par lettre recommandée resté infructueuse pendant quinze jours, le Bailleur pourra y faire procéder d'office aux frais du Preneur défaillant et vice-versa.

Article 10 : MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES ET TRAVAUX

Aucun changement au bien loué ne peut être apporté sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Tout travaux, modifications et embellissement qui pourraient y avoir été fait seront acquis au Bailleur sans indemnité à moins que le Bailleur ne préfère rétablir les lieux dans leur état précédent et ce, aux frais du Preneur, sauf les améliorations ayant fait l'objet d'un accord écrit.

Article 11 : INTERRUPTION ACCIDENTELLE DES SERVICES

En cas d'interruption accidentelle de la distribution d'eau chaude et froide, de chauffage, d'électricité, d'ascenseur, de sonneries, de parlophone, des installations d'évacuation ou de toute autre installation, ainsi que les services de conciergerie ou d'entretien des parties communes, le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité compensatoire ou une quelconque diminution de loyer.

Le Bailleur mettra tout en œuvre pour assurer ces services dans les plus brefs délais, ce dernier ne pouvant être tenu responsable des tiers devant exécuter le bon fonctionnement des services dont question ci- avant.

Article 12 : L'ASCENSEUR

Par l'emploi de l'ascenseur le Preneur engage non seulement sa propre responsabilité mais également celle de toutes personnes qui habitent chez lui ou qui lui rendent visite. L'ascenseur ne pourra être utilisé en cas de déménagement ou d'aménagement.

Article 13 : RECOURS- EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Preneur renonce à tous recours qu'il pourrait exercer contre le Bailleur en cas d'incendie, d'accident et notamment de chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 14 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

La signature par le Preneur, du règlement d'ordre intérieur dont il reconnaît avoir connaissance, permettra au Bailleur de l'invoquer pour obtenir la résiliation judiciaire du bail. Si une indemnité d'emménagement ou de déménagement est réclamée par la copropriété, celle- ci est à charge du Preneur.

Article 15 : INEXECUTION FAUTIVE- EXPROPRIATION

En cas d'inexécution fautive par le Preneur, l'indemnité pour rupture de contrat est fixée de commun accord à 6 mois de loyer.

De plus, le Preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette rupture en ce compris la totalité des frais d'état des lieux de sortie et d'honoraires du courtier chargé de trouver un nouveau locataire.

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.

Article 16 : FIN DE LOCATION- VENTE- AFFICHAGE- VISITES

Le Preneur s'engage à laisser à la fin du bail, les lieux loués en parfait état locatif, tel qu'il les a reçu et tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée en tenant compte d'une usure locative normale, et de remettre immédiatement les clés au Bailleur ou à son mandataire.

Pendant les trois derniers mois de son occupation, le Preneur devra accepter que des affiches soient posées aux endroits les plus apparents, il permettra aux amateurs éventuels de visiter entièrement les lieux de même qu'en cas de vente, même en dehors de la période de préavis. Les visites se feront deux jours par semaine pendant deux heures consécutives pour chacun de ces jours, jours et heures à déterminer de commun accord ou, à défaut par le juge de paix. Il est interdit au Preneur de faire même à sa sortie, une vente publique ou de marchandises dans la propriété louée ainsi que sur le trottoir bordant celle-ci.

De plus le Bailleur ou son mandataire pourra, après avoir avisé le Preneur au moins huit jours à l'avance, visiter les lieux loués au moins deux fois par an pour s'assurer de l'entretien et des réparations locatives.

Article 17: SOLIDARITE- INDIVISIBILITE

Les parties, leurs héritiers les ayants droit ou leurs ayants cause, à quelques titres que se soit, son solidairement et indivisiblement solidaires des obligations du présent bail. Toutefois, les héritiers du Preneur, ses ayants droits ou ses ayants causes, en ce compris le Preneur survivant, pourront mettre une fin au bail en notifiant, dans les trois mois qui suivront le décès du Preneur, un préavis de trois mois par recommandée, à défaut le bail subsistera à leur égard.

Article 18 : PAIEMENT

A la signature des présentes, et avant son entrée dans les lieux le Preneur devra acquitter les sommes suivantes :

- la garantie locative par garantie bancaire
- le premier mois de loyer y compris les provisions
- le coût de l'état des lieux d'entrée

Le bail prendra seulement ses effets et les clés ne pourront être remises au Preneur à partir du moment où tous les paiements mentionnés ci-dessus seront effectués et que le montant des chèques éventuels seront en possession du Bailleur ou de son mandataire.

Le présent bail est fait, en autant que de parties contractantes renseignées à la présente convention.

Chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire, plus une destiné à la formalité de l'enregistrement.

Fait à Bruxelles le 7 décembre 13

Le Bailleur.



Le Preneur.



(Signatures précédées de la mentions (lu et approuvé)).

En l'importance des travaux de rénovation

le bailleur laisse tomber 6 (six) mois de loyers pour une valeur de 1500€ que le preneur s'engage à verser.

