

CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés,

M. Alfred Giammo
Gianet me au Bois 174

domicilié à 1030 Bruxelles

dénommé le "bailleur"

et
M. Hainaut, Fabrice, Marcel

domicilié à 496 chaussée de Louvain
1030 Ixelles tél. 02/7364371
dénommé le "preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1: Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte un appartement
situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis à Gianet me au Bois

n° 174

et comprenant: 2 chambres, 1 salon, 1
cuisine, 1 salle de bain,
1 terrasse

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués, les recevoir en bon état locatif, et en faire sa résidence principale.

Article 2: Durée [biffer le a) ou le b)]

a) La présent bail est réputé conclu pour 3 années.

Il prendra cours le 01/08/2001

et finira de plein droit le 01/08/2004

moyennant un congé notifié par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée, au moins six mois avant l'échéance. Si le congé n'est pas notifié dans ce délai, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans aux mêmes conditions.

b) Par dérogation au paragraphe précédent, si les parties le souhaitent, le présent bail peut être conclu pour une période d'une durée maximale de 3 ans, soit du

au _____

Dans ce cas, l'art. 3 du bail ne sera pas d'application.

Ce bail de courte durée prendra fin par un congé donné par le bailleur ou le preneur au moins trois mois avant l'expiration de ce bail.

A défaut d'un congé donné dans ce délai, ou si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé conclu pour une durée de 9 ans à compter de la date de conclusion du bail initial de courte durée: dans ce cas l'art. 3 du bail reste d'application.

Article 3: Fin de bail.

a) Possibilités pour le bailleur de résilier le bail:

1) A tout moment, en donnant un congé de six mois à l'avance, s'il veut occuper le bien personnellement et effectivement ou le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ascendants, conjoint, et collatéraux jusqu'au 3ème degré. Le congé mentionnera l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action en nullité doit être intentée par le preneur à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

2) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

- affectent le corps du logement occupé par le preneur;

- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les 24 mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

3) A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée, par clause particulière à annexer au bail.

b) Possibilité pour le preneur de résilier le bail:

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément à l'art. 3 du présent bail, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

Article 4: Paiement du loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 15 500 FB
(500 FB d'ann)

_____) que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n° _____

_____ ouvert auprès de Dexia Banque

au nom de M. _____

Article 5: Révision du loyer et des charges.

a) Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le 9ème et le 6ème mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Le Juge peut aussi accorder une hausse de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

b) L'action en justice ne peut être intentée qu'entre le 6ème et le 3ème mois précédant l'expiration du triennat en cours.

c) Le loyer révisé sera appliqué à compter du premier jour du triennat suivant celui qui expire.

d) Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au Juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Article 6: Indexation.

Le loyer de base est rattaché à l'indice santé du mois de _____
L'indexation sera calculée à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule

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

L'indexation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

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 individualisé, ouvert au nom du preneur auprès de Dexia 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 disposé 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 Commune 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 règlera 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 le délégué de la compagnie agréée par le bailleur. Le preneur donnera accès aux lieux loués à l'heure et au jour qui seront fixés par la compagnie agréée.

b) Eaux, gaz, électricité

Le preneur supportera ses frais de consommation personnelle d'eau, de gaz, 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, adoucisseurs 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 règlera 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 1386 et 1721 du Code Civil.

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

- 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.
- En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- 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.
- Sont à charge du preneur, toutes 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 charge du preneur:
 - le ramonage 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;

- 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 chez les voisins.
- 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 ou de causer des dégâts.
- 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.

- 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 agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.
Les parties désignent comme expert(s): _____

- 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, sous-louer 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 père 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 élire domicile 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, s'il n'a pas notifié 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 de l'appartement.

- Si le bail a date certaine avant la vente, le nouveau propriétaire ne pourra mettre fin au bail que dans les cas et conditions prévues par l'art. 3 du bail, à dater de la passation de l'acte authentique de vente.
- 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 ayants-droits.

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

Clauses annexes:

Fait en triple à _____, le 01/08/2004

Le bailleur,

Le preneur,

DEXIA

bureau-IMMO-info

Enregistré à Schaerbeek.

3^e Bureau

Service 1010 sans renvoi

le 27 juin 2004

vol. 68/101.17 case 790 Regl. gratuit

8
Inspecteur principal

Wac Hens