

CONVENTION DE BAIL A LOYER
affectée à la résidence principale du preneur

ENTRE

1. La **SA ARCANA**,
dont le siège social est établi Place du Château, 1 - 7070 Le Roeulx.
représentée par Michel Philippart, dûment mandaté
ci-après dénommée "Le Bailleur"

ET

2. Monsieur
Numéro national : 31080640086. Né le à
domicilié à
Madame MARGUERITE VALKENIERS
domiciliée à 16...RUE WILLEMS...1810
Numéro national : 31080640176. Née le 6 octobre 1971 à VALKENIERS
ci-après dénommé(e)s "Le Preneur"

Ci-après communément appelées "Les Parties"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet du contrat

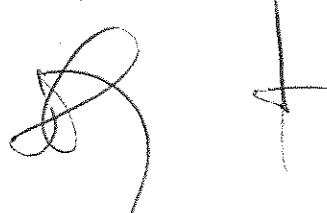
Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte un appartement situé à 1210 Bruxelles (Saint Josse ten Noode), rue Willems n°16, au 18^{ème} étage de la Résidence Pacific (ci-après dénommé "L'appartement"). L'appartement est répertorié sous le numéro 18/12.

L'appartement comprend ce qui suit :

- hall d'entrée :
- toilettes : ...WC...+...lavabo.....
- living :
- cuisine : ..Anécdote!..de cuisine...+...lavabo...+...taguchi.....
- salle de bain : ..baignoire...+...1...lavabo.....
- première chambre :
- deuxième chambre :

Le preneur déclare avoir examiné les lieux loués et les recevoir en bon état locatif.

Le Preneur reconnaît que le bien répond, lors de la signature de la présente convention, aux conditions légales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité reprises à l'article 2 de la Loi aux baux relatif à la résidence principale (ci-après « la Loi du 20 février 1991 » (Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2), comme modifiée e.a. par la loi du 13 avril 1997).



Article 2 Destination du bien

L'appartement est exclusivement loué à usage de résidence principale du Preneur et de sa famille éventuelle.

En aucun cas le Preneur n'est autorisé à affecter tout ou partie de son loyer au titre de charges professionnelles déductibles fiscalement.

La violation de la présente disposition constitue un motif grave ouvrant le droit à résiliation immédiate du présent bail et ce sous réserve de tous dommages et intérêts qui seraient réclamés par le Bailleur au Preneur résultant des conséquences fiscales de cette affectation strictement prohibée.

L'affectation décrite ci-dessus ne pourra être modifiée en tout ou en partie par le Preneur qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur s'engage expressément à aviser le Bailleur de tout changement de domicile ou d'état civil, dans un délai maximum d'un mois, par lettre recommandée à la poste. Le non-respect de cette clause étant considéré comme un manquement grave, ouvrant le droit à une résiliation de la présente convention.

Article 3 Loyer et charges locatives

3.1

L'appartement est loué pour un montant mensuel de 6.85... € (Six CENT... euros).
VINGT CINQ

En outre, le Preneur acquittera, en même temps que le loyer, sa quote-part des charges communes de l'immeuble, et les charges particulières de l'appartement, telles qu'elles seront établies par les décomptes annuels du syndic et/ou du Bailleur. A cet effet, le Preneur versera une provision mensuelle de 150 € (CENT CINQUANTE EUROS). Cette provision mensuelle pourra être revue chaque année, sur simple demande écrite du Bailleur, en fonction du coût réel des charges.

On entend notamment par charges communes : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible; les frais d'entretien, d'ascenseur, de parking et de poubelles; les assurances; les appareils communs de chauffages; les rémunérations du concierge et du personnel d'entretien.

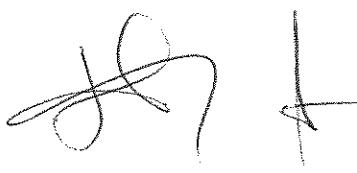
Sont notamment comprises dans les charges particulières : les frais individuels de chauffage; la consommation individuelle d'eau.

3.2

Le montant total de 7.75... € (SEPT CENT... euros), représentant le montant du loyer et le montant provisionnel des charges, est payable anticipativement le 1^{er} de chaque mois, à date exacte, et pour la première fois le 1^{er} Mai 2015. Sauf nouvelles instructions du Bailleur, il devra être payé sur le compte BELFIUS BE55 7765 9814 5244 (BIC: GKCCBEBB), au nom du Bailleur et ce par ordre permanent.

3.3

Conformément aux règles du droit commun, le loyer sera indexé annuellement, à chaque date anniversaire du contrat de bail, après demande écrite du Bailleur.



Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base x Indice nouveau

Indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Article 4 Retards de paiements

Toute somme due par le Preneur, à quel que titre que ce soit, sera productive d'intérêts, à dater de son échéance, et ce sans mise en demeure préalable, au taux de 1 % par mois, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. Les frais de rappel seront de 12,50 € hors TVA par courrier envoyé.

Article 5 Durée du bail

5.1

Le bail est conclu pour une durée de 9 ans prenant cours le 15.11.2015 et pour finir le 14.11.2024.

Le contrat de bail prend fin à l'expiration de la période de neuf années, moyennant un congé notifié par écrit par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de 9 ans, aux mêmes conditions.

5.2

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.

5.3

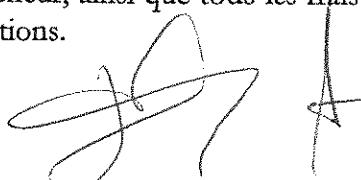
En cas de résiliation judiciaire aux torts du Preneur, celui-ci devra supporter, outre les frais, débours et dépens quelconques consécutifs à cette résiliation (chômage immobilier, frais de relocation, ...), une indemnité de résiliation forfaitaire équivalente à 6 mois de loyer, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période, et pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées, nonobstant son départ des lieux.

Article 6 Impôts

A l'exclusion du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques, grevant ou pouvant grever, à l'avenir, le bien loué, tels : impôts, taxes, redevances, etc... devront être payés dans le délai imposé, par le Preneur.

Article 7 Abonnements, raccordements, redevances

Les abonnements, raccordements, redevances aux distributions, notamment d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central, sont à charge du Preneur, ainsi que tous les frais y relatifs, tels que la location des compteurs et le coût des consommations.



Article 8 Animaux

Le Preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du Bailleur. Toutefois, l'élevage ou le petit élevage d'animaux quels qu'ils soient est formellement interdit.

Article 9 Entretien et réparations

Le Preneur occupera l'appartement loué en bon père de famille.

Il entretiendra correctement l'appartement et effectuera, en plus, les réparations d'ordre intérieur dans le sens de l'article 1754 du Code Civil (« réparations locatives »), y compris aussi : les volets, les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc...

Néanmoins, aucune des réparations réputées locatives, n'est à la charge du Preneur, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le Preneur veillera à la non-apparition et multiplication de parasites de quelle que nature que ce soit (blattes...). Il supportera seul les frais éventuels de désinfection.

Le Preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fêlées ou brisées.

Le Preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts du gel, et veillera à ce que les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur veillera à évacuer régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient balcons, corniches et gouttières.

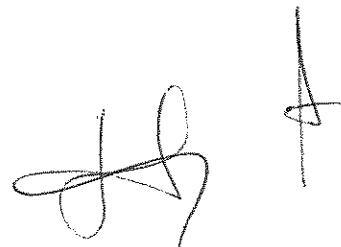
Le renouvellement, en temps utile, des peintures et tapisseries intérieures seront à charge du Preneur.

Le Preneur est tenu d'avertir immédiatement par écrit le Bailleur lorsque de grosses réparations qui seraient à sa charge semblent nécessaires. A défaut de ce faire, le Preneur sera tenu responsable des dommages occasionnés par sa négligence.

Le Preneur devra supporter, sans qu'il puisse demander une indemnité quelconque ni une réduction de loyer, tous les travaux de réparations à charge du Bailleur. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Le Bailleur supportera les grosses réparations, qui ne peuvent pas être considérées comme des réparations locatives, comme : le renouvellement d'appareils sanitaires, du chauffage central, de la toiture, du gros-œuvre,... rendues nécessaires par vice, vétusté et cas fortuit.

Le Preneur n'est pas autorisé à procéder à des ventes publiques dans l'appartement, pour quelle que cause que ce soit.



Article 10 Améliorations

Toutes améliorations ou transformations ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du Bailleur.

A la fin de l'occupation par le Preneur, et ce quelle qu'en soit la cause, le Bailleur pourra, sauf convention expresse constatée par écrit, conserver, sans indemnité, tous les travaux exécutés par le Preneur dans l'appartement, et ce quelles que soient leurs nature et importance.

Toutefois, le Bailleur conservera la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

Article 11 Visites et affichages

Le Preneur autorise le Bailleur à visiter l'appartement à n'importe quel moment, moyennant préavis écrit de 48 heures, afin de s'assurer du bon entretien de celui-ci. En cas d'urgence, le préavis sera réduit à 6 heures.

En cas de vente, comme de relocation, le Preneur devra laisser visiter les locaux pendant 6 mois précédant cette vente/relocation, et ce 3 jours par semaine, dont le samedi, pendant 3 heures normales, à fixer.

Il laissera apposer des affiche de manière apparente et permanente durant les 6 mois.

Article 12 Assurance incendie

Le Preneur devra assurer sa responsabilité découlant de l'occupation du présent immeuble ainsi que son mobilier contre l'incendie, le bris de vitre, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, la foudre et le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège social en Belgique.

Il devra produire les polices et quittances de prime 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.

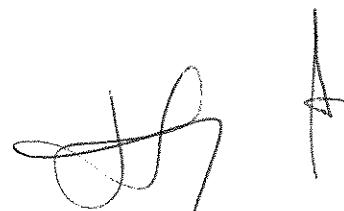
Article 13 Cession et sous-location

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie, sans l'accord préalable écrit et exprès du Bailleur.

Article 14 Expropriation

En cas d'expropriation, le bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur ne puisse exiger d'indemnité du Bailleur.

Ceci ne préjuge en rien les droits que le Preneur peut faire valoir à l'égard de celui qui l'a exproprié.



Article 15 Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'acte authentique constatant l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du Bailleur.

Article 16 Enregistrement

Le Bailleur fera enregistrer le bail.

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du Preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Article 17 Troubles divers

Le Preneur veillera à ne pas incommoder ses voisins par un comportement bruyant notamment, ou par l'usage abusif de la radio, de la télévision, etc... ni par l'encombrement des lieux communs. Le Preneur qui enfreindrait cette interdiction ou qui se rendrait coupable de désordre, tant dans son appartement que dans les lieux communs, commettrait un manquement grave, ouvrant droit à résiliation.

Article 18 Divers

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du Preneur, de ses héritiers ou ayant-droit, à quel que titre que ce soit.

Article 19 Garantie locative

A titre de garantie par le Preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci placera, avant la prise de possession du bien loué, sur un compte individualisé, la somme de ~~1850~~.... € (Trente... Euros), correspondant à 2 mois de loyer, ouvert au nom du Preneur, auprès d'une banque.

Les intérêts produits par les sommes ainsi placées seront capitalisés.

La garantie en principal et intérêts sera restituée au Preneur à l'expiration du bail, moyennant un accord écrit entre le Preneur et le Bailleur.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le Preneur au paiement des loyers ou charges.

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.

Article 20 Etat des lieux d'entrée et de sortie

Le Preneur reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il se trouvait 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, ...~~Deneickx~~...~~Nickele~~... géomètre-expert-juré,~~Deneickx~~...~~Nickele~~....., en qualité d'expert pour cette mission.

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 ait entièrement libéré les lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les Parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord à la requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix. La décision du juge liera définitivement les parties, sans appel ni opposition.

Fait à SCHABERBEEK, le ..13 MARS 2011 ..
en quatre exemplaires, dont trois sont conservés par le Bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant en mains du Preneur.

Lu et approuvé

SA ARON N A

J. P. Lefèvre

Le Bailleur,

Le Preneur,

H.

