

BAIL D'APPARTEMENT MEUBLE OU NON MEUBLE
AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur ou son représentant (identité complète du/des bailleur(s)/représentant) :

M. MONFORT Michel

Mme.....

Domicilié(e)(s) rue ANTOINE GAUTIER 54

1040 BRUXELLES

ET

Le preneur (identité complète du/des preneur(s)) :

M. ERRAÏSS KARIM 0483 66 54 64

Mme EL GUENNOUNI ASSIA

Domicilié(e)(s) rue ROYALE SAINTE-MARIE 164

1030 SCHAEERBEEK

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s)/garant(s) (identité complète).....

Né(e)(s) le.....

domicilié(e)(s).....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du/des preneur(s) résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnai(ssen)t avoir pris connaissance, Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

Il a été convenu ce qui suit :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement meublé – non

meublé (1) situé au 2^{es} étage d'un immeuble sis à 1030 SCHAEERBEEK

rue LÉOPOLD COUROUBLE 29

comprenant 1 cuisine semi-équipée (hotte - fourneau 4 bers -

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de 3 ans.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de :

.....525,00 euros..... (en chiffres et en lettres)

.....cinq-cents-vingt-cinq.....EURO

(montant à majorer des charges), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédent le 1er de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, le loyer devra être payé par virement

au compte n° BE 55 3101 8081 3544

525,00 + 25,00 = 550,00 euros (cinq-cents-cinquante euros).

ATTENTION : Clause à compléter uniquement en cas de location meublée

- La partie du loyer relative aux meubles correspond à% du loyer total
- La partie du loyer relative à l'immeuble correspond à% du loyer total

Remarque : pour que ces dispositions soient opposables, notamment à l'administration fiscale, le bail doit être enregistré.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

Loyer de base X indice nouveau
indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné au point 4.

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

L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, 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.

Sous réserve des dispositions de l'article 6 b) 1 ci-après, la garantie correspondra à 2 mois de loyer. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes :

a) Le dépôt d'un bon d'assurance

Par le dépôt d'un bon d'assurance Korfina d'un montant deeuro.

Le bon d'assurance est établi au nom du locataire qui, par la signature d'un document spécialement rédigé à cet effet, transfère tous les droits concernant ce contrat d'assurance au bailleur à concurrence de toutes les sommes dont il lui serait redevable en vertu du bail.

Le montant qui correspond à la somme de la garantie fixée sera libéré moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit de la copie d'une décision de justice.

b) La garantie locative telle que prévue par l'article 10 nouveau de la loi sur le bail relatif à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991)

Si les parties conviennent que le preneur opte pour une garantie prévue à l'article 10 de la loi du 20 février 1991, le preneur pourra librement choisir une des formes suivantes (1) :

1. Conformément à l'article 10§1 alinéas 2 et 3 de la loi, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom, auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

2. Conformément à l'article 10§1 alinéas 4 de la loi, le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision de judiciaire.

3. Conformément à l'article 10§1 alinéas 5 de la loi, le preneur constitue une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production soit d'un accord écrit des parties soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Dans les cas où le preneur opte pour une garantie bancaire (point b 2 et 3 ci-avant), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée. Ce formulaire est fixé par Arrêté royal.

c) L'aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque (ou sa filiale.....

.....ayant son siège social à

rue.....n°.....

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.

7. ETAT DES LIEUX

A. 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.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes régionales relatives aux logements.

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.

B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi à l'amiable (1) ou par expert (1).

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord.....

.....
en qualité d'expert(s) pour cette mission. L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

C. Sauf convention contraire, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

D. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

E. En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'inventaire et à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus (point 7 B à D).

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coût des consommations, etc...

Le preneur justifiera chaque année au paiement de sa consommation d'eau.

CODE EAN GAZ :

N° de compteur gaz :

CODE EAN ELECTRICITE :

N° de compteur électricité :

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision pour sa consommation d'eau d'un montant de VINGT (20) euro par mois.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais relatifs de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts (par exemple : égout bouché) et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

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'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (si RDC : le hall et le trottoir – en hiver déneigement du trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Pour participer aux charges communes, le preneur payera une provision de :

.....pour l'entretien de sa chaudière

5 euro (cinq euro).....pour l'éclairage des communs

20 euro (vingt euro).....pour sa consommation d'eau

.....pour l'entretien des communs

10. PAYEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de :

25 euro (vingt-cinq euro).....EUR/mois (somme des montants des points 8 B + C et 9).

A la réception de la facture annuelle de la Compagnie des eaux, il sera procédé au relevé des compteurs et au calcul du montant à payer en plus des provisions déjà versées ou au remboursement au preneur du trop payer. Un décompte détaillé de sa consommation d'eau sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stock éventuels de combustible.

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- le détartrage et l'entretien annuel de sa chaudière
- l'entretien et les recharges des appareils décalcariations et adoucisseurs d'eau
- le ramonage des cheminées (tout les 2 ans) et fournira au bailleur l'attestation d'entretien

Le preneur fera remplacer les vitres et glaces qu'il aura fendues/brisées.

Le preneur qui a perdu ses clés, est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires (nombre de clés qu'il a reçues)

Le preneur remplacera les piles ou batteries des détecteurs de fumée présent(s) dans les lieux loués.

Le preneur entretiendra en bon état 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 vérifiera régulièrement la pression de l'eau de sa chaudière et en remettra si nécessaire.

(A son entrée dans les lieux loués, le bailleur ou son remplaçant lui expliquera comment faire)

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 soit pas obstrués.

Si les lieux loués sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et réparations.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire ainsi que les fenêtres en ce compris les vitres et les châssis tant intérieur qu'extérieur de son appartement. Les châssis des fenêtres étant en PVC il n'utilisera pas de produits corrosifs tel que acétone, javel, ammoniacque...

Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Si le preneur reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires au frais du preneur, qui sera tenu responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé (par lettre recommandée) de réparations qui lui incombent, 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 signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par loi ou par bail à charge du propriétaire ;

il devra tolérer ces travaux même alors qu'il dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

13. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

14. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile – en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre – étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique.

Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

16. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur 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.

18. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que les affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 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.

19. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. S'il n'y a pas de copropriété, le preneur s'engage à respecté le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par le bailleur ou son délégué.

A la signature du présent, le preneur prendra connaissance du règlement d'ordre intérieur.

Une copie de celui-ci sera jointe au présent et sera signée par le preneur et sa famille.

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisance sonores excessives dérangeant les autres occupants ou voisins immédiats.

20. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

21. RETARD DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

22. RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR

Après avoir signé le contrat, si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée au point 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire égale à trois mois de loyer.

23. FIN ANTICIPEE DU BAIL DE COURTE DUREE

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :**
 - 1. Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts,...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession ;**
 - 2. Les frais éventuels de remise en état des lieux suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à charge du preneur,**
- soit consentir à la résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1er jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'un indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.**

24. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre.

25. CERTIFICAT DE PRESTATION ENERGETIQUE

Si le certificat PEB est exigé par la législation régionale, les frais y afférents seront à charge du preneur au pro rata de la durée de son occupation et en fonction de la durée de validité du certificat. Le cas échéant, le preneur reconnaît avoir reçu une copie du certificat PEB.

26. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayant droits, à quelque titre que ce soit.

27. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions (garant(s)) font par les présentes élection de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

29. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

- l'arrêté royal du 8 juillet 1997
- annexe conformément à l'article 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur. Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

30. CONDITIONS PARTICULIERES

Le preneur ne pourra :

- toucher à la peinture des plafonds et des portes tant côté intérieur que côté extérieur
- de coller – viser – clouer sur les portes et leurs chambranles, sur les châssis des fenêtres et leurs chambranles
- de coller sur les vitres et portes vitrées, sur les radiateurs, chaudière,
- de coller sur et dans les appareils électroménagers qui font partie de la cuisine équipée
- de coller – viser – clouer sur et dans les meubles qui composent la cuisine équipée
- coller du papier à tapisser sur les murs, portes, vitres, meubles,.....
- poser ou coller du tapis plein, du vinyle ou tout autre substance sur le parquet des pièces donnant sur la rue ainsi que sur la pièce du milieu, sur le carrelage de la salle de bain, et sur le vinyle (ou le carrelage) de la cuisine et du WC

Le preneur pourra peindre les murs dans une autre couleur que celle qui se trouve sur ceux-ci à son entrée dans le bien loué et ce après accord préalable écrit du bailleur, mais devra, avant son départ, les repeindre en blanc, couleur qui s'y trouvait à la signature du présent.

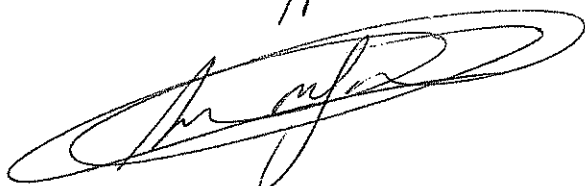
Dans le cas où le preneur ne les aurait pas remis dans leur état initial, à savoir les avoir repeint en blanc, le bailleur, ou son délégué, fera faire exécuter les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Fait à *Etterbeck* LE *26 septembre 2012*

En exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur ou de son représentant aux fins d'enregistrement. Un exemplaire étant remis au(x) preneur(s), chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)
ou son représentant
signature(s) précédée(s) de la mention
« lu et approuvé »

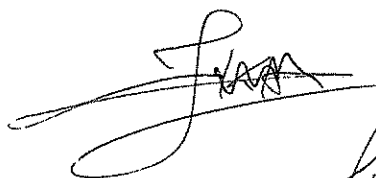
lu et approuvé



La(es) caution(s) ou (garant(s))
signature(s) précédée(s) de la mention
« bon pour cautionnement solidaire
et indivisible de toutes obligations
du(es) preneur(s) - lu et approuvé »

Le(s) preneur(s)
signature(s) précédée(s) de la mention
« lu et approuvé »

lu et approuvé



lu et approuvé



Réservé à l'Enregistrement