

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

ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleur(s)) :

M.....  
Mme.....  
Domicilié(e)(s).....  
.....  
Rachid, Samia  
avenue de Juillet 64  
1200 Bruxelles

ET

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

M.....  
Mme.....  
Domicilié(e)(s).....  
Krysiuk et gniuszka,  
avenue Rue General Catroux 108  
1040 BRUXELLES

EN PRESENCE DE (clause facultative)

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

.....  
domiciliée(s).....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail (et de ses suites) dont elle(s) reconnaîssent avoir pris connaissance.

IL A ETE 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<sup>(1)</sup> p8  
situé au ..... étage d'un immeuble sis à ..... avenue Benoît Cappelen ..... code postal ..... 1040  
rue .....  
comprenant ..... 1 appartement - 1 cuisine - 1 espace équipée (frigo - micro-ondes -  
1 armoire + 1 store tige) + 1 salle de banche + WC + 1 linge + Tapis  
+ 1 jd. vertre + 1 tapisse .....  
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

### 2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par ..... personnes au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

**Attention** Choisir entre A et B ci-dessous et biffer le paragraphe inutile.

A. Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle " solde de tout compte " ne couvrant pas la présente éventualité.

B. Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

Dans ce cas, les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent expressément que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente ..... % du loyer total et ..... % des charges.

*Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.*

**3. DUREE**

**Attention** Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.  
Remplir uniquement la clause de votre choix et biffer l'autre.

**A. Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans.**

Le bail est consenti pour un terme de .....  
prenant cours le .....  
pour finir le .....  
*18. 06. 2016*  
*18. 06. 2017*

**Modalité facultative**

*Attention : cette modalité est d'application si elle n'est pas biffée.*

**Pour un bail d'une durée égale ou inférieure à 18 mois :**

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions.

A défaut d'un congé signifié au moins trois mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date de son entrée en vigueur.

**B. Bail de 9 ans ou plus**

Le bail est consenti pour une durée de ..... années prenant cours le .....  
et se terminant le .....  
moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.

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

**N.B. Le bail de plus de 9 ans doit être passé par acte notarié.**

**4. LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel<sup>(1)</sup> de .....  
*700€* ..... EUR  
(en lettres et en chiffres), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédent le .....  
de chaque mois/trimestre<sup>(1)</sup>. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° .....  
*001 - 57 26 926 - 25*

**Attention** clause uniquement à compléter 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.

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

## 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 précédent celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

loyer de base x Indice nouveau  
Indice de base

Le **loyer de base** est celui qui est mentionné à l'article 4.

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

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, dans tous les cas, à trois mois de loyer.  
En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des formes suivantes<sup>(1)</sup>:

### a) Le dépôt d'un bon d'assurance

Par le dépôt d'un bon d'assurance Korfina d'un montant de..... €. 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<sup>(1)</sup>:

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. Cependant, si la Cour constitutionnelle devait annuler les dispositions légales précitées, le preneur s'engage à compléter la garantie locative à la première demande du bailleur, de manière à ce que le montant de la garantie bloquée corresponde à trois mois de loyer.

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 alinéa 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 judiciaire.
3. Conformément à l'article 10 § 1 alinéa 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 a) 2 et 3 ci-dessus), le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée. Ce formulaire sera fixé par Arrêté royal.

### c) Le dépôt de bons de caisse ou obligations

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre .....

.....) ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur. A l'échéance des dites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour et dont le montant comprend les intérêts capitalisés.

<sup>(1)</sup> biffer les mentions inutiles

## **OU) L'aval de la banque**

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

..... ayant son siège social 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 loyer 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**

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 relatives aux logements établies par les Régions.**

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.

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<sup>(1)</sup>
- par expert<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M .....  
..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi 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'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

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

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

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.

### **Attention clause à compléter uniquement en cas de location meublée**

Le preneur reconnaît avoir reçu deux exemplaires de l'inventaire des objets mobiliers mis à sa disposition. Il devra en vérifier la fidélité. Sauf observations écrites portées par le preneur sur les 2 exemplaires, lors de l'entrée en jouissance, et au plus tard endéans les quatre jours, l'inventaire sera considéré comme fidèle et exact, et le mobilier en parfait état. Le bailleur et le preneur en conserveront chacun un exemplaire.

Le cas échéant, l'expert désigné à l'article 7 ci-dessus procédera en plus de l'état des lieux à l'établissement de l'inventaire du mobilier et à la description de son état.

Lors de la sortie des lieux, la désignation du ou des expert(s) éventuel(s) se fera conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

## **8. CONSOMMATIONS PRIVEES**

**A. Les abonnements privatisés aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.**

<sup>(1)</sup> biffer la mention inutile

**B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou 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 un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

**C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz**, le preneur interviendra :

- dans le coût du chauffage à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'électricité à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de l'eau de ville à raison de ..... (quote-part ou montant forfaitaire)
- dans le coût de gaz à raison ..... (quote-part ou montant forfaitaire)

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre d'appartements loués.

## **9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Outre le loyer spécifié ci-dessus, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais 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 et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques et des dégrasseurs, 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.

Sauf disposition contraire, les travaux relatifs au grosœuvre, les grosses réparations, et de manière générale toutes réparations nécessaires qui n'incombent pas au preneur en vertu de l'article 2 § 2 de la loi du 20 février 1991, sont à charge du bailleur.

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'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le 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 :

### **OU BIEN**

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur<sup>(1)</sup>
- participera notamment aux charges communes de l'immeuble<sup>(1)</sup> à raison de :
  - ..... EUR/mois pour le chauffage des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour l'électricité des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour l'eau des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour l'entretien des communs<sup>(1)</sup>
  - ..... EUR/mois pour.....

(1)

### **OU BIEN:**

- paiera un montant forfaitaire de ..... EUR par mois<sup>(1)</sup>.

## **10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Le preneur paiera avec son loyer une somme de ..... 50 € cinquante ans ..... EUR/mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte/provision ou de règlement forfaitaire (*biffer la mention inutile*) pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9. S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

<sup>(1)</sup> biffer les mentions inutiles

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

## **CLAUSES GENERALES**

### **11. ENTRETIEN**

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

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-bains et chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants. Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire refaire et en procurera les attestations au bailleur.

Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans le bien loué : chaque année pour le chauffage au mazout et les installations de chauffage de l'eau et tous les trois ans pour le chauffage au gaz, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne, le preneur remplacera les piles ou batteries. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que 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 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 soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

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

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

### **12. RE COURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé 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 le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureront 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. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE**

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

### **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 vitres - 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. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc... dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

## 19. 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 des 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.

## 20. 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.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez .....  
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 nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

## 21. 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.

## 22. FIN ANTICIPÉE DU BAIL

### A. Bail d'une durée de 3 ans maximum

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 chiffrés 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 une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

### B. Bail d'une durée de 9 ans

Règle générale : Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant préavis de 3 mois et une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il quitte la 1<sup>ère</sup>, la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois :

- à tout moment pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré. Pour l'occupation par un collatéral au 3<sup>ème</sup> degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du 1<sup>er</sup> triennat.
- à tout moment, si le bailleur possède plusieurs logements dans un même immeuble, pour travaux, affectant plusieurs logements, dont le coût dépasse 2 ans des loyers de l'ensemble de ces logements, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année
- à la fin de la 3<sup>ème</sup> ou 6<sup>ème</sup> année: soit pour travaux dont le coût dépasse 3 années de loyer soit sans motivation moyennant paiement d'une indemnité de 9 ou de 6 mois de loyer.conformément aux dispositions de la loi du 20/02/1991 modifiée par la loi du 13/04/1997.

## 23. RETARDS 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.

## 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. SOLIDARITE

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

## 26. 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.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

## 27. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

## 28. ANNEXES

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

1. l'Arrêté royal du 8 juillet 1997

2. Annexe conformément à l'art. 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.

## 29. CONDITIONS PARTICULIERES

- Appartenant non funeur  
- aucun animal domestique  
propriétaire n'est autorisé sauf appréciation écrite du

Bрюссель le 16 avril 2016.

Fait à ..... le .....  
En quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention  
"lu et approuvé"

lu et approuvé  
DA CTO  
Paris

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention "lu et approuvé"

lu et approuvé  
Hélène CTG Wende

La(es) caution(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention  
"bon pour cautionnement solidaire et indivisible  
de toutes obligations du preneur - lu et approuvé"

Réservé à l'Enregistrement

Enregistré au bureau de l'enregistrement spécial  
Geregistreerd op het bijzonder registratiekantoor  
Bruxelles 1, le 28/06/2016  
Brussel 1, op Renvoys/Renvooien :  
Rôle(s)/Blad(en) : 4 Reg. 6<sup>e</sup>SP Vol. 33 Fol. 40 Case 3367  
Reçu/ontvanger: gratuit/gratis (art 161,12)  
Pour le receveur/Voor de ontvanger

Sorin



Le présent document a été rédigé par le  
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES  
Rue du Lombard, 76 1000 Bruxelles

Tel. : 02/512.62.87