

B de  
Copie Century 21

206 56 41

## BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés: **ROSKAM Marie Thérèse 1/5 & JORISSEN**  
**34 av<sup>e</sup> du Roi SOLEIL 1410 WATERLOO**

(Nom, prénom, adresse) dénommé "le bailleur"

Et **M<sup>r</sup> et M<sup>e</sup> ALVES - ROULEZ**  
**ROBERTO GORGETTE.**

(nom, prénom, adresse, date de naissance, état civil) dénommé "le preneur"  
**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### ART.1. - OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un appartement non meublé au **2<sup>e</sup> étage**,  
d'un immeuble sis à **66 av<sup>e</sup> DE L'EMERAUDE 1030 Bruxelles**,  
comprenant **living, cuisine, hall, Salle de bain, wc, 3 chambres**  
**1 p<sup>re</sup> terrasse - 1 cage**

Parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui reconnaît qu'il répond aux exigences élémentaires de sécurité de salubrité et d'habitabilité.

### ART.2 - DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de **3 ans** prenant cours le **1<sup>er</sup> septembre 98**.  
Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales. Le bail d'une durée inférieure à trois ans pourra être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Le bail d'une durée égale ou inférieure à trois ans prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins ..... mois avant l'expiration de la période convenue qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial.

Clause de rupture: Dans l'hypothèse d'un bail de plus de trois ans, le Preneur pourra mettre fin au contrat moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année, et acquittable lors de ladite notification, sauf avis contraire.

### ART.3. - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **22.675 BEF**

**vingt-deux mille six cent vingt-cinq francs belges que le preneur est tenu de payer**  
régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le ..... **1<sup>er</sup>** de chaque mois  
et ce pour la première fois à la signature de ce bail.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro

de **000.1487684.48**

### ART.4 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge).

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante : nouveau loyer = loyer de base x nouvel indice santé

Indice santé de départ : **105.88 - 102.76**

**août 97**

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

Le nouvel indice santé est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice santé de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est à dire l'indice du mois de AOUT 98

#### **ART.5. -CHARGES PARTICULIERES DE L'APPARTEMENT.**

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres et les frais y relatifs tels que coût des raccordements, consommations, provision et locations de compteurs sont à charge du preneur ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

Il réglera de même directement au régies avec ses relevés les majorations de garantie éventuellement réclamées. Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges reprises aux articles 5, 6 et 7

#### **ART.6. - IMPOTS**

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour les services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

#### **ART.7. - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET ASSURANCES.**

Le preneur paiera la quote-part part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur.

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 soit limitative :

- le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des installations et appareils communs tels que les ascenseurs, le chauffage central, le conditionnement d'air, la distribution d'eau chaude, les ouvertures portes, parlophones, vidéo, l'éclairage des communs, le matériel de protection contre l'incendie, le nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées, des égouts et du vide poubelle;
- 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.

Sont à charge du bailleur les travaux au gros oeuvre et les grosses réparations.

Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si , rez de chaussée : le hall d'entrée et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

#### **ASSURANCES :**

Le preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts des eaux et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

#### **ART.8. PROVISIONS POUR CHARGES.**

Pour les charges mentionnées aux articles 6 et 7 ci-dessus, qui lui incombent, le preneur versera avec ses loyers et à leur échéance les provisions suivantes:

- pour les charges communes
- pour le chauffage et l'eau chaude
- le téléphone ou télédistribution

Soit au total :

{ 4.600 ~~—~~ ~~—~~

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. Il pourra examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

A la réception du décompte des charges, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. A cette occasion, les provisions ultérieures seront rajustées sur base des charges réelles.

#### **ART.9. - GARANTIE.**

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loué et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations 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. La garantie sera en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

.Biffer A, B ou C

A) Garantie sur compte bloqué.

La garantie correspondra à trois mois de loyer, soit à ce jour un montant de .Bef.  
somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire,  
et du propriétaire auprès de la banque. *A N H Y P.*  
et dont les intérêts seront capitalisés.

*14. 440.*

B) Dépôts de bons de caisse ou d'obligations.

La garantie correspondra à trois mois de loyers et de charges soit à ce jour un montant de Bef.

et sera servie sous forme de bons de caisse ou ..... d'obligations d'Etat dont  
les intérêts seront capitalisés. A l'échéance des dites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même  
type au taux du jour.

C) Garantie bancaire (aval de la banque)

La garantie, correspondant à trois mois de loyers et de charges, soit à ce jour un montant de Bef.....  
..... assuré par l'aval de la banque..... ayant son siège social à

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garantie 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.

Cette obligation de garantie cessera dans les six mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige l'exécution  
par lettre recommandée adressée au garant avant l'expiration de ce délai.

D) Gage.

Si avant l'entrée dans les lieux le preneur ne peut pas fournir la preuve de l'existence de la garantie précisée  
plus haut, il remet au bailleur une somme équivalente à la garantie en espèces ou par un chèque sous réserve  
d'encaissement à titre de gage qui, contre production de cette preuve ou constitution de dépôt lui sera restitué.  
L'obligation du bailleur de délivrer les lieux loués au preneur est suspendue jusqu'à production de cette preuve,  
constitution de dépôt ou versement d'un gage équivalent.

#### ART.10. - ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS ET ENTRETIEN.

A) Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de  
dégradations des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au  
bailleur. Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette  
assurance.

B) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu  
responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros oeuvre de l'immeuble, dont la réparation  
incombe au bailleur; à défaut de ce faire le preneur engagera sa propre responsabilité. Le preneur devra tolérer  
les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

C) 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 la responsabilité du  
preneur.

Sont à charge du preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à  
combustibles liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des  
volets ou dispositifs similaires ainsi que tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que  
cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations  
sanitaires, les installations de sonnerie.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail,  
sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre. Il préservera les installations des effets du gel et  
veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparée au frais du preneur.

D) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvenients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelques causes que ce soit. Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et des appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

E) Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

#### **ART.11. - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES.**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur.

Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur.

A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

#### **ART.12. - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE.**

A) Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé et éventuellement un inventaire du mobilier sera établi à frais commun avant l'entrée du preneur. Elles désignent

en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours 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.

B) Les parties conviennent d'établir entre elles un constat d'état des lieux détaillé avant l'entrée du preneur.

C) A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le preneur et le bailleur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un immeuble non meublé et avant la remise des clés.

L'expert ou les parties:

- relèveront les index de tous les compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie,
  - détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et/ou chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.
- Tant à l'entrée qu'à la sortie la décision de l'expert(s) choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

#### **ART.13. - DESTINATION DES LIEUX.**

Le preneur déclare louer le bien à usage d'habitation privée:

a) Résidence principale,

b) Résidence secondaire, sa résidence, sa résidence principale est située depuis le

à ..... (adresse complète)

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 et préalable du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

#### **ART.14. - ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL.**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc. ... et de tout changement de domicile d'un des conjoints.

S'il néglige de le faire, il assumera l'entièr responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle elle aura laissé le bailleur des changements intervenus.

#### **ART.15. - EXPROPRIATION - RESILIATION.**

- a)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.  
b)En cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus le preneur devra supporter, outre le loyer en cours, toutes les charges, tous les frais, débours et dépends provenant de cette résiliation.

#### **ART.16.- AFFICHAGE ET VISITES.**

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent les visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

#### **ART.17. - REGLEMENT JOUSSANCE ANIMAUX.**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez le bailleur. Le preneur occupera les lieux en bon père de famille .Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui serait momentanément chez lui.

#### **ART.18. - ENREGISTREMENT OBLIGATIONS SOLIDAIRES.**

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.  
Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit.

#### **ART.19. - APPLICATION DES LOIS.**

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois Belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

#### **ART.20. - CLAUSES DIVERSES.**

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires chaque partie déclare avoir reçu son exemplaire.

Le.....

(Signatures précédées de la mention "Lu et approuvé")

Le Bailleur,

Le Preneur,

*Lu et approuvé  
G. Boule*

*Lu et approuvé  
J. A. B.*

**AVENANT AU BAIL**

**CONCERNE : Appartement non meublé au 2e étage gauche d'un immeuble sis Avenue de l' Emeraude 66 à 1030 Bruxelles.**

Occupé depuis le 1er septembre 1998.

Par Mr ALVEZ Roberto et Mme ROULEZ Georgette.

Par acte passé devant Maître Pierre-Paul vander BORGHT, Notaire à la résidence de Schaerbeek en date du 20 novembre 2000,

Mr KORT Victor François et Mme BERGHMANS Danielle Hubertine Louise demeurant à Schaerbeek Avenue de l' Emeraude 66

Sont devenus propriétaires du bien ci-dessus.

**Modification de la garantie locative**

La garantie locative est limitée à trois mois de loyer, soit soixante six mille francs belges ( 68.025 Bfr. ) qui sont déposés sur un compte ouvert auprès de la banque FORTIS.

La signature des deux parties sera nécessaire pour le déblocage du dit compte, ou à défaut sur décision du Juge compétent.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées.

Lu et approuvé  
R. Alvez

Lu et approuvé  
D. Ber

Lu et approuvé  
G. Roulez

Lu et approuvé  
G. Roulez