

CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés :

Ci-après dénommé "Le Preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1# / Par les présentes, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un immeuble sis à :

un appartement / studio au 1^{er} étage

Parfaitement connu du preneur, qui déclare l'avoir examiné.

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle.

Il est en outre précisé que les lieux sont loués pour une occupation de maximum *1*... personnes, leur configuration ne permettant pas une occupation supérieure. Le preneur indique qu'il a visité le bien, qu'il n'en réclame pas de plus amples descriptions, et qu'il est délivré en bon état d'entretien, de sécurité et de salubrité.

2# / Le bail est consenti pour une durée de *1*... années (maximum 3 ans), prenant cours le *31/12/2011* et venant à expiration le *31/12/2012* moyennant congé de trois mois par chacune des parties avant cette échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail sera reconduit par tacite reconduction pour une même durée. Si par suite de tacite reconduction, le bail dépasse une période de trois ans, ou s'il s'agit d'un deuxième renouvellement, le bail sera alors réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

Il est donné à connaître aux parties, que ni le preneur, ni le bailleur ne peuvent mettre fin au bail unilatéralement et anticipativement à ce contrat de courte durée, pour quelque motif que ce soit.

3# / Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de *400*..... euros, que le preneur est tenu de payer par anticipation, de manière à ce que le bailleur soit en possession du dit loyer le *Trois* de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, le loyer sera versé au compte bancaire n#

4# / Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge.

Tous les ans, à chaque anniversaire du début de bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

Nouveau loyer = $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de fait}}$

~~index de départ~~

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

Le nouvel index est celui du mois qui précède l'anniversaire du début du bail.

L'index de départ est celui du mois qui précède le mois à partir duquel la variation a été convenue, c'est-à-dire l'index du mois de *octobre 2012*.

5# / L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision, et autres, et les frais y relatifs, tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations des compteurs sont à la charge du preneur.

5° bis/ S'agissant d'un appartement :

a/ *1^{er} étage*

- Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué sur base des relevés du syndic et /ou du bailleur. Ces charges comprennent toutes les charges locatives, dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, sans que cette énumération soit limitative :

le coût des consommations et les frais d'entretien de l'immeuble et des appareils communs, tels que ascenseurs, chauffage central, distribution d'eau chaude, ouvre-porte, parlophones, éclairage des communs, matériel de protection contre l'incendie, nettoyage des canalisations d'évacuation des eaux usées

le coût de l'entretien des jardins communs et du matériel de jardinage

les émoluments, salaires, charges sociales et assurance du concierge, de la gérance et du personnel d'entretien des parties communes

- Sont à charge du bailleur, les travaux de grosses réparations, outre toutes autres charges non locatives.

- Pour les charges mentionnées ci dessus sous le n° 5bis/, qui incombent au preneur, celui-ci versera avec ses loyers, et à leur échéance, une somme de ~~X~~ euros par mois. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé sera adressé au preneur. Il pourra examiner sans déplacement des pièces les décomptes justificatifs. A la réception du décompte des charges, endéans les 15 jours, 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 pourront être réajustées sur base des charges réelles.

b/

- Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes). Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

6# / Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique, à l'exception du précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

7# / Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- selon accord entre les deux parties . . . effectuera un versement en main propre du bailleur ou sur compte bancaire pour un montant correspondant à deux mois de loyer , la caution pouvant être constituée en plusieurs mensualités de 250€ euros par mois en sus du loyer mensuel soit 425€ / mois

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

La garantie ne pourra jamais être affectée par le preneur pour le paiement de loyers, charges ou précomptes.

8#/ Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, dégâts des eaux et recours des voisins. Il justifiera de cette assurance, qui comportera pour l'assureur l'interdiction d'annuler la police, sans préavis au bailleur.

En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

Il signalera également tous les dégâts à la toiture et au gros oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier. A défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

Ce dernier devra tolérer des travaux de grosses réparations mises à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours; des dommages pour troubles d'occupation ne pourront être réclamés de ce chef.

Le preneur fera faire le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, à ses frais.

Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus. Il entretiendra le jardin en bon état, en fera blanchir les murs, tailler les arbres, et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir. Il évacuera régulièrement les feuillettes et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Il devra réparer et remplacer tout appareil, conduite ou installation détériorée pendant la durée de son 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, conduits d'égouts et autres ne soient pas obturés.

Sauf convention contraire, tous travaux d'embellissement, améliorations ou autres, faits par le preneur seront acquis au bailleur, sans indemnité, le bailleur pouvant toutefois exiger que les lieux soient remis dans leur état primitif, si des travaux ont été entrepris sans son autorisation.

La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction est à charge du preneur.

9#/ Il sera établi par les parties, endéans le premier mois de l'occupation, un état des lieux d'entrée, contradictoire, à frais communs, rédigé par un expert, ou toute autre personne choisie de commun accord, laquelle est dès à présent désignée pour dresser l'état des lieux de sortie.

L'expert sera Monsieur

et sera contacté par la partie la plus diligente.

Le preneur s'engage en outre à maintenir les lieux loués en bon état de réparation locative et à les restituer tel lors de son départ.

N.B

Paiement effectué par en date
de 31/10/11 sur compte de un
montant de 800€₃ soit 1^{er} loyer novembre 11
+ 1 mois de caution. (solde à verser ultérieurement)

10#/ Le preneur déclare louer le bien à l'usage exclusif d'habitation privée et ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ou 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.

Il est convenu entre les parties, ce que déclare expressément accepter le preneur, qu'aucun animal ne sera toléré dans l'immeuble présentement donné en location.

11#/ Election de domicile : 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 que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

En cas de changement d'état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur, par lettre recommandée.

12#/ En cas de mise en vente du bien, ou trois mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 2 jours par semaines, à déterminer de commun accord, et ce 3 heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous préalable (5 jours à l'avance).

13#/ En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté 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.

14#/ Les frais résultant des présentes, sont à la charge du preneur. Le bailleur fera le nécessaire pour l'enregistrement du présent bail, et ce dans le respect de la législation actuellement en vigueur.

15#/ Toute somme impayée à son échéance, portera de plein droit et sans mise en demeure préalable intérêt au taux légal, à compter des 15 jours qui suivent son échéance.

Fait et signé en ... 2 ... exemplaires, à ... Bruxelles
le ... 31.01.2011

Documents annexés conformément à la loi :

*Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du codé civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région wallonne

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux d'entrée