

1°

BAIL - LOGEMENT

Les soussignés :

1. Monsieur et Madame

demeurant

ci-après dénommés "le bailleur"

2. Monsieur

demeurant

téléphone :

ci-après dénommés "le preneur"

ont convenu ce qui suit :

Article 1er - OBJET ET ETAT DES LIEUX

Le bailleur donne à bail, aux conditions stipulées ci-après, au preneur qui accepte un appartement d'habitation situé à 1030 Bruxelles, avenue Félix Marchal, N° 19 au Rez-de-Chaussée - duplex - jardin + buanderie dans la cave.

Lors de l'entrée en vigueur du bail et après le départ du preneur un état des lieux détaillé sera dressé contradictoirement.

Article 2 - DESTINATION

Le preneur s'engage à affecter exclusivement les locaux loués à l'usage de logement. Le preneur ne peut modifier cette destination, même pour une partie du bien loué, sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Il est expressément stipulé que le preneur ne peut affecter le bien loué à l'exercice d'un commerce, d'une profession ou d'un métier.

Article 3 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de trois ans prenant cours le 1<sup>er</sup> mars 2008 pour finir de plein droit le 28 février 2011.

Chaque partie pourra mettre fin au bail à l'expiration de la troisième année, moyennant préavis notifié par lettre recommandée adressée à l'autre partie au moins trois mois d'avance. Les préavis donnés par le bailleur doivent être notifiés à chacun des preneurs séparément et les préavis donnés par les preneurs doivent émaner d'eux deux conjointement.

d  
M

Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail conformément aux dispositions légales.

#### Article 4 - LOYER DE BASE

Le loyer s'élève à 1000 (mille) euros par mois.

#### Article 5 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer est adapté à l'évolution de l'indice des prix à la consommation (base 100 = 2004)

Le loyer adapté selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu (janvier 2008).

Le nouvel indice est celui du mois qui précède le mois du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail (février).

Le loyer ainsi adapté est applicable à partir du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

#### Article 6 - MODE DE PAIEMENT

Le loyer sera payé à l'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, par virement au compte N° 423-3124201-66 du bailleur (IBAN BE07 4233 1242 0166/code BIC= KREDEB33). Le premier loyer sera payé à l'entrée en vigueur (= la signature) du présent bail. Si le loyer est resté impayé à l'échéance, le montant dû produira des intérêts de plein droit et sans mise en demeure. Le taux d'intérêt applicable est le taux d'intérêt légal.

#### Article 7 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur est tenu d'entretenir les locaux loués, le trottoir et le hall d'entrée de la maison, de les maintenir en bon état et d'en user en bon père de famille. Il répond des réparations que la loi ou l'usage mettent à sa charge.

#### Article 8 - TRAVAUX OU TRANSFORMATIONS

Le preneur ne peut effectuer des travaux ou des transformations à l'immeuble sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

En aucun cas les travaux ou transformations ne donneront lieu à indemnité à l'expiration du bail. De plus, le bailleur se réserve le droit de faire remettre l'immeuble dans son état antérieur aux frais du preneur, si les travaux ou transformations ont été effectués sans son autorisation.



Article 9 - ASSURANCES

Le preneur fera assurer le risque locatif, les risques du recours des voisins et leur mobilier contre l'incendie et les risques usuels auprès d'une compagnie d'assurances favorablement connue. Une copie du contrat d'assurance devra être transmise au propriétaire endéans les trente jours de la signature du présent bail.

Article 10 - IMPOTS ET TAXES

Le précompte immobilier et tous les autres impôts et taxes qui sont ou qui seraient dus sur le bien loué, sont à la charge du bailleur.

Article 11 - CHARGES

Les frais de chauffage, de consommation d'électricité, de gaz et d'eau ainsi que la location des compteurs, sont à charge du preneur.

EAU : provision de 10 euros par mois et par personne.  
La facture annuelle d'eau sera divisée par le nombre de locataires habitant la maison (sur base du relevé du compteur de la maison suivant la consommation réelle de la maison). Ainsi que sur base de la redevance annuelle due à la compagnie des eaux et des taxes d'égout.

CHAUFFAGE : provision : 100 euros par mois.  
Le calcul de la consommation sera basé sur une clé de répartition fixe: le locataire du rez-de-chaussée paiera 5/13 de la consommation et des frais d'entretien du chauffage.

Si un appartement restait non loué pendant l'hiver, le calcul serait adapté selon la formule suivante: le dénominateur "13" de la fraction sera réduit en fonction du nombre de pièces principales de l'appartement non loué (RCH : 5 pièces, 1<sup>er</sup> étage : 3 pièces, 2<sup>ème</sup> étage : 3 pièces, 3<sup>ème</sup> étage : 2 pièces).

Article 12 - GARANTIE LOCATIVE

Pour garantir la bonne exécution de toutes les obligations locatives, le preneur versera la somme de 2 000 euros (= 2 mois de loyer) sur un compte spécial auprès de la banque KBC ouvert à son nom. Les intérêts produits par la somme placée seront capitalisés.

*en principe qu'en intérêts de d 12 X*

Le montant précité sera bloqué tant et ne sera libéré par la banque que moyennant signature du preneur et du bailleur conjointement ou moyennant production d'une copie certifiée

*[Signature]*

*[Signature]*



conforme de l'expédition d'une décision judiciaire en la matière. Le preneur remettra au bailleur, avant l'entrée du présent bail, une preuve du dépôt des fonds.

#### Article 13 - SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

Il est interdit au preneur de céder le bail à des tiers ou de consentir une sous-location totale ou partielle sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

#### Article 14 - DROITS ET OBLIGATIONS A L'EXPIRATION DU BAIL

À l'expiration du bail le preneur rendra le bien loué en bon état au bailleur.

Les dérogations éventuelles seront constatées, au terme du bail, par un nouvel état des lieux fait contradictoirement.

Le bailleur ne pourra pas prétendre à des dommages et intérêts si le bien n'a été dégradé que par vétusté ou par force majeure.

#### Article 15 - FIN DU BAIL - DROIT DE VISITE

Pendant le délai de préavis, durant les trois mois précédant la fin du bail et en cas de vente de l'immeuble, le preneur permettra que soient apposées des affiches - à l'emplacement le plus approprié à cet effet - annonçant la mise en location ou la mise en vente. Le preneur devra autoriser la visite des biens loués par des personnes accompagnées du bailleur ou de son délégué le mardi et mercredi de chaque semaine de.....à ..... heures (horaire à convenir ultérieurement).

#### Article 16 - ENREGISTREMENT ET FRAIS INHERENTS AU CONTRAT DE BAIL

Tous droits et frais quelconques dus en vertu du présent contrat de bail, sont à la charge du preneur.

#### Article 17 - CLAUSE ADDITIONNELLE

Pour les autres conditions du bail, les parties signataires se réfèrent aux dispositions du Code Civil.

Le chauffe-eau sera détartre (si nécessaire) par les soins du locataire en fin de bail.

Le feu ouvert est condamné et ne peut en aucun cas être utilisé.

#### Article 18 - ANIMAUX

Les animaux sont interdits dans l'appartement.

Fait en deux exemplaires, dont un destiné à chaque partie,  
à Bruxelles le 11 février 2008 .

Le Preneur

[Redacted signature area]

Le Bailleur

[Redacted signature area]

Enregistré Cinq.....rôle(s) deux.....renvoi(s)

Au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek

Le..... 12-03-2008.....

Vol 6<sup>o</sup> 59 folio 33..... case 353.....

REÇU : GRATUIT

L'Inspecteur Principal,

[Handwritten signature]