

BAIL D'APPARTEMENT
Place Jourdan



ENTRE

Messieurs Solé Christophe et Olivier, chaussée d’Haecht, 35 à 1210 Bruxelles, tél :
02/227.57.75

Représentés par Solé Christophe

Ci-après dénommée : **le bailleur.**

ET

M....., domicilié

Gsm :

e-mail :

Ci-après dénommé : **le preneur.**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

I. CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement situé dans un immeuble sis Place Jourdan, 58 à 1040 Bruxelles, au étage à en sortant de l'ascenseur, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

L'appartement loué est neuf (construction neuve) et de première occupation. Il est composé d'un hall, salon-salle à manger, cuisine équipée, 1 chambre, espace en mezzanine, salle de douche, 1wc, + une cave (voir plans en annexe).

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et ne sont pas affectés à la résidence principale et/ou domicile du preneur . Ils seront occupés par 2 personnes au maximum.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale. Le non-respect de cette obligation constitue une faute grave dans le chef du preneur entraînant le droit pour le bailleur de demander la résiliation du contrat de bail aux torts du preneur avec dommage et intérêts.

En conséquence, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il sera redevable au propriétaire 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.

3. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de

prenant cours le

pour finir de plein droit le

(prolongation possible sur demande et de commun accord)

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un **loyer mensuel de 1.100 Euros** payable par anticipation de manière à ce que le compte du bailleur soit crédité pour le 1^{er} de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, le loyer devra être payé sur le compte du bailleur **IBAN : BE16 3630 1045 0374 et BIC : BBRUBEBB** ouvert auprès de la banque ING.

La première mensualité est payable avant la remise des clés.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis C.C., le loyer sera adapté au coût de la vie, automatiquement et de plein droit, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base } \times \text{ indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné au contrat

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

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

6. CHARGES : CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Pour participer à ses consommations privées de l'appartement loué, charges communes de l'immeuble et coût de l'assurance avec abandon de recours, le preneur versera une **provision mensuelle pour charges de 150 Euros** au crédit du compte du bailleur **IBAN : BE16 3630 1045 0374 et BIC : BBRUBEBB** par anticipation de manière à ce que ce compte soit crédité pour le 1^{er} de chaque mois.

La première mensualité est payable avant la remise des clés.

La provision mensuelle forfaitaire pour charges sera augmentée si besoin chaque année fonction des charges réelles de l'année précédente et du décompte annuel fait par le bailleur ou son représentant.

6.1 LES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT SONT NOTAMMENT :

Les abonnements privatifs aux distributions **d'eau (compteur n°, index) , d'électricité (compteur n°, index) , de gaz (compteur n°, index) ,** téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, ainsi que tous les frais y relatifs tels que les frais de location, ouverture et fermeture des compteurs, et le coût de raccordement, abonnement, placement, remplacement, entretien, consommations, etc.

6.2. LES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE SONT NOTAMMENT :

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble. La quote part attribuée à l'appartement loué est 1/8. Les charges communes locatives sont notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance de l'immeuble, de l'ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage, et autres appareillages, dont le système de ventilation commun et celui de lutte ou prévention contre l'incendie, les émoluments et frais de la gérance et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris les caves et les combles, le hall d'entrée, les couloirs, les escaliers, le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs, les toits dont toiture verte, les abords, la vidéophonie, les portes, couloirs, halls, etc... Également les frais de réparation et remise en peinture des espaces communs suite à vandalisme, vol, déménagements (sans pouvoir attribuer la responsabilité précise sur un locataire de l'immeuble), etc...

7. INTERNET ET TELEVISION

Avec l'accord du bailleur et moyennant le paiement de 50 euro /mois , le preneur pourra disposer de l'installation de TV et d'internet du bailleur dans les lieux loués sans toutefois pouvoir réclamer une réduction de loyer ou autre indemnité pour défaut de fonctionnement éventuel.

8. RETARDS DE PAIEMENT

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

9. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur et **avant la remise des clés**, une garantie qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes des obligations du preneur, y compris le paiement des loyers et 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.

La garantie correspond à **2 mois de loyer, soit 2200 Euros.**

En cas d'augmentation du loyer, la garantie doit être adaptée proportionnellement.

La garantie pourra être payée sur le compte du bailleur n° **IBAN : BE16 3630 1045 0374 et BIC : BBRUBEBB** (ou en liquide contre reçu).

Le preneur remettra au bailleur la preuve de la constitution de la garantie **avant la remise des clés**.

10. FIN ANTICIPEE DU BAIL

Le preneur s'engage à payer toutes les sommes dues jusqu'à échéance du bail même s'il quitte anticipativement les lieux loués.

11. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution 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 les loyers venus à échéance avant son départ ou à échoir, une **indemnité forfaitaire et irréductible équivalente 3 mois de loyer**, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

12. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou de ses ayant droit, à quelque titre que ce soit.

13. ETAT DES LIEUX

Le bien mis en location par le bailleur est loué au preneur dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Il reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant la remise des clés** et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux d'entrée établi à l'amiable entre parties.

L'état des lieux d'entrée sera signé par les parties et annexé au présent contrat de bail dont il fera intégralement partie.

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.

En cas de désaccord lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée ou de sortie, les parties désigneront un expert dans le mois de l'entrée ou de la sortie, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix. L'expert ainsi désigné aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, gaz et électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

En cas de panne de l'ascenseur, le preneur s'engage à renoncer à utiliser l'ascenseur sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou compensation.

II. CLAUSES GENERALES

14. ENTRETIEN

Le preneur garnira les lieux loués de meubles suffisants. Il occupera l'immeuble loué en bon père de famille et l'entretiendra correctement. Il effectuera toutes les réparations locatives qui s'imposent. Aucune vitre n'est fendue ou cassée.

En cas de dégâts ou dommages du bien loué qui ne relèvent pas de l'obligation de réparer incombant au preneur, celui-ci a l'obligation d'en avertir immédiatement le bailleur par écrit. A défaut, le preneur sera tenu responsable des dommages occasionnés par sa négligence.

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

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il réparera à ses frais les dégâts causés aux lieux loués, ascenseur et aux espaces communs dans l'immeuble lors de son déménagement. Le preneur s'engage à louer et utiliser un monte charge extérieur sous la responsabilité d'un professionnel assuré pour déménager tous ses meubles et à réparer à ses frais les dégâts éventuels causés à la façade, balcon, châssis, vitrages, etc....

Il 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 décharges, les terrasses et balcons avec les évacuations d'eau de pluie, les installations de sonnerie, téléphone, parlo-videophone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

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 aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

15. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé par écrit 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 par écrit au représentant du bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils 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 pas un caractère d'urgence absolue.

16. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations 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 ou de parabole extérieure qu'avec l'accord écrit préalable du bailleur. Le preneur ne pourra disposer des plantes ou tout autre objet sur les terrasses et balcons qu'avec l'accord écrit préalable du bailleur

Le preneur veillera en outre à ne pas créer de bruits et odeurs dérangeant les autres occupants.

Le preneur veillera à ne rien déposer (encombrant, poubelles, etc ...) ou à ce que rien ne soit déposé ou entreposé dans les parties à usage commun et plus particulièrement dans les couloirs, dans le hall d'entrée et dans les caves, etc.

En cas de violation de cette obligation, le bailleur fera évacuer aux frais du preneur tous les objets déposés dans les parties à usage commun.

Le preneur conservera ses poubelles, ordures et déchets dans l'appartement loué (pas sur terrasse ou balcon ni en cave) et les déposera sur le trottoir au moins 2 fois par semaine en respectant le règlement (communal, régional ou autre) sur le tri et ramassage des ordures ménagères.

17. IMPOTS

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

18. ANIMAUX INTERDITS ET INTERDICTION DE FUMER

Le preneur ne pourra pas posséder d'animaux dans les lieux loués.

Entre autre pour des raisons d'assurance incendie, il est interdit de fumer dans les lieux loués ainsi que dans les parties communes et à l'intérieur du bâtiment. Le bien loué pourra être équipé de détecteur de fumée à tout moment.

19. 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.

20. VENTES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

21. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente ou en location de l'appartement, 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 5 jours par semaine (dont le samedi) et 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le représentant du bailleur pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

22. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location est interdite.

23. ELECTION DE DOMICILE ET ETAT CIVIL

Uniquement pour les communications officielles entre le preneur et le bailleur (échanges de courriers, etc...), le preneur déclare élire domicile dans l'appartement 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 aux bailleurs ou à leur représentant l'existence d'un nouveau domicile.

Si le preneur est célibataire, il sera tenu d'aviser sans retard le bailleur ou son représentant 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'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

24. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

néant

25. ASSURANCES :

Le bailleur a souscrit une assurance avec abandon de recours pour le preneur, celui-ci ne devra donc couvrir que son contenu.

26. CONDITIONS PARTICULIERES

A. Conformément au présent contrat de bail, le preneur remettra au bailleur, **avant la remise des clés** :

- 1) la preuve du paiement de du 1^{er} **loyer et provision pour charges** (liquide ou virement)
- 2) la preuve de la constitution de la **garantie** (liquide ou virement)
- 3) **L'état des lieux** signé par le preneur
- 4) La **copie resto-verso de la carte d'identité et fiche de paie du preneur ou son contrat d'emploi.**

Fait à Bruxelles, en 2 exemplaires.

Le bailleur

Le preneur