

BAIL D'APPARTEMENT

Entre les soussignés :

dénommé "le bailleur" d'une part

Et

N° de carte d'identité ou de passeport :

dénommé "le preneur" d'autre part

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur un appartement situé

à Paris, 11^e arrondissement, rue de Valenciennes n° 100, 75011 Paris.

comprenant :

une chambre, un salon, une cuisine, une salle de bain, un WC, un balcon, un parking.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné.

Article 2 - Durée

Ce bail est consenti pour un terme de années prenant cours

le Le preneur et le bailleur auront le droit de résilier le présent bail à l'expiration moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois d'avance. Si, à la fin de la année, les parties n'ont pas donné de préavis au moins trois mois avant l'échéance, le contrat de location est prorogé d'une année en année et est soumis au même délai de préavis de trois mois.

94/06/2003

Article 3 - Montant du Loyer et indexation

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de
.....
.....

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

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera automatiquement et de plein droit par application de la formule suivante :

nouveau loyer = $\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de départ}}$

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 :

$\frac{\text{index du mois de } \dots\dots\dots = \dots\dots\dots$

Article 4 - Charges

A. Charges communes à l'immeuble

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

Ces charges comprennent une participation aux frais d'usage, de fonctionnement et d'entretien de l'immeuble, ainsi que pour tous les services collectifs qui y sont fournis.

Parmi ces charges, nous relevons :

- entretien du jardin et des parties communes de l'immeuble tels que chauffage central gaz, ouvre-portes, éclairage, ascenseur, décors et nettoyage des décors etc.....
- certaines consommations communes comme eau, gaz, électricité
- frais de gestion de l'immeuble, location compteurs.....

Cette participation est proportionnelle à la surface louée par le preneur dans cet immeuble et a été établie par acte notarié.

B. Charges privatives

Montant établi suivant la consommation propre des occupants et mesuré par compteurs, soit :

- chauffage appartement (.....calorimètres)
- consommation eau chaude (un compteur)
- consommation eau froide (un compteur)

29/10/2021

Ces index sont relevés une fois l'an (normalement au mois de.....)
par une société prévue à cet effet.
Chaque année, ces charges communes et privatives sont communiquées aux
intéressés aux environs du mois de.....

C. Provisions pour charges

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

- pour les charges communes :
- pour les frais privatifs :
- soit au total :

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.

Article 5 : Mode de paiement

Le preneur est tenu de payer régulièrement, par anticipation de manière à
créditer le bailleur le premier de chaque mois, le montant du loyer et le
montant des charges. Ces deux montants seront distincts.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte n°.....

Titulaire.....

Le premier mois de loyer, augmenté des charges et de la garantie est versé
au bailleur lors de la signature de ce présent bail.

Article 6 - Garantie Locative

Le preneur affectera un montant équivalent à trois mois de loyer comme garantie
de l'exécution de ses obligations.

Cette garantie sera donnée lors de la signature du présent contrat de bail.

Cette garantie sera constituée comme suit :

A la signature du bail, le preneur dépose entre les mains du bailleur
.....une somme de.....francs, représentant
trois mois de loyers.

Le bailleur s'engage à déposer cette garantie entre les mains du garant, à
savoir l'organisme financier :
dont le siège est sis à
et à faire parvenir au preneur, dans les quinze jours de la signature du
bail, le double du document de garantie établi par cet organisme financier.

.....

Le non-versement de cette garantie par le preneur pourra entraîner l'annulation du présent contrat de bail.

Cette garantie devra répondre aux conditions suivantes :

1. rester valable après la fin du bail jusqu'à accord des parties ou jugement coulé en force de chose jugée.
2. comporter l'engagement du garant de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie toutes sommes dues en vertu du bail et de ses suites nonobstant opposition du preneur sur production :
 - soit d'un accord des parties
 - soit du rapport d'un expert désigné par les parties ou, à défaut, d'un expert agréé
 - soit d'un jugement, même rendu par défaut.

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

A la fin de la durée d'occupation, cette somme sera remise au locataire après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur ou le représentant de la Justice.

Article 7 - Assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien

- a) Le locataire s'engage à assurer ses risques locatifs tels qu'ils sont définis par l'article 1733 du code civil pour une somme au moins équivalente à quinze fois le montant du loyer annuel et cela pour toute la durée du bail. Il fournira au propriétaire, dans les quinze jours de son occupation, une copie de la police d'assurance, certifiée conforme par la compagnie contractante, laquelle prendra l'engagement formel d'informer le propriétaire en cas de suspension ou de résiliation. Cet engagement devra figurer dans la police.
- b) Le locataire prendra possession du filat et le garnira de meubles qui lui appartiennent en pleine propriété. Il déclare qu'aucun tiers ne peut les revendiquer.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur, par lettre recommandée, tout accident pouvant survenir au bien loué, sous peine d'être rendu responsable de toutes les conséquences que cet accident pourrait entraîner.
- d) Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien ainsi que le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées et non signalées comme tel dans l'état de lieux d'entrée.
- e) Les intérêts de retard dans le paiement de toutes sommes dues au propriétaire sont fixés au taux de l'intérêt légal civil et seront dus à partir du lendemain de l'échéance, sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire, cette clause tenant lieu de mise en demeure.

f) Le preneur supportera tous les impôts et taxes mis ou à mettre par les autorités publiques sur les lieux loués, sauf l'impôt foncier.

Article 8 - Etat des Lieux d'entrée

Avant l'occupation du bien par le preneur, un état des lieux d'entrée sera dressé. Chaque partie sera présente ou se fera représenter par l'expert.

Cet état de lieux sera signé pour accord par le preneur ou le bailleur ou par ses représentants et fera partie intégrante du présent contrat de bail.

En l'absence de signature des parties pour accord, le présent contrat de bail pourra être annulé.

Les frais d'expertises seront supportés, à parts égales par les 2 parties.

Article 9 - Destination des lieux

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

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 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.

Article 10 - Modifications des lieux loués

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité pour le bailleur, à moins que celui-ci n'exige que les lieux soient remis dans leur état initial.

Si le preneur décide de modifier le ton des peintures ou des papiers muraux, il ne pourra le faire qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Article 11 - Règlement - Jouissance - Animaux

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 seraient momentanément chez lui.

Malgré ce consentement du bailleur, le preneur ne pourra introduire dans les lieux loués aucun animal ou objet pouvant nuire à la propriété ou à la tranquillité des lieux et ne pourra d'avantage y introduire des marchandises ou matières quelconques susceptibles de nuire à la sécurité ou à la salubrité des locaux.

Le locataire se conformera au règlement de l'immeuble ainsi qu'aux décisions du gérant ou du conseil de gérance.

24/07/2021/.....

Article 12 - Enregistrement - Obligations solidaires

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur.

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

Article 13 - Résiliation anticipée du bail

En cas de vente de l'immeuble, le présent bail pourra être résilié par le nouveau propriétaire, moyennant préavis de six mois, signifié au plus tard dans les trois mois de l'acte authentique de vente.

En cas de résiliation anticipée du contrat par le fait du preneur, celui-ci est tenu de payer au bailleur, à titre de dédommagement, une somme correspondant à quatre mois de loyer.

Le montant du loyer à prendre en considération, étant celui en vigueur au moment de la résiliation.

Cette somme forfaitaire représente uniquement les indemnités dues pour la résiliation du contrat, l'indisponibilité et la relocation du bien loué et ne couvre pas l'indemnité qui pourrait être exigée en raison des dommages occasionnés au bien loué.

Si le locataire reçoit reton pour cause de non-paiement des loyers, charges ou non-respect d'une clause du bail, il sera redevable, en plus des mois d'occupation non payés, d'une somme équivalente à quatre mois de loyer.

Article 14 - 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 le 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.

Le preneur ne pourra apposer aucune inscription, publicité, pancarte ou emblème à la façade de l'immeuble ou dans les corridors et hall, sans l'autorisation du bailleur et de la copropriété.

Article 15 - Restitution du bien

Quinze jours avant la fin du bail, il sera procédé à une première visite contradictoire des lieux.

Après évacuation de son mobilier, mais avant la remise des clés, le preneur invitera le bailleur à établir un état de lieux descriptif et estimatif des dégâts constatés et non déjà repris dans l'état de lieux d'entrée.

B.

Approuvé la rature de mots et
Lignes rayés dans le présent bail,
Fait à en exemplaires,
Les.....

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

Le Bailleur

Le Preneur

Réservé à l'enregistrement

Chaque partie ou son (ses) représentant(s) signera cet état de lieux de sortie :
Les frais d'expertise seront supportés à parts égales par les deux parties.

Si les parties ne parviennent pas à un accord, la procédure par Justice de Paix sera engagée par la partie la plus diligente.

Article 16 - Frais amortissement décors

A l'entrée du locataire, les décors des locaux ont été remis à neuf.

Par décors, on entend principalement : peintures plafonds, murs, boiseries et sols.

La durée normale d'amortissement de ces peintures et autres décors est de 9 ans.

Si le nouveau locataire quitte les lieux avant cette période de 9 ans (par exemple si contrat de bail de 3 ans), il devra supporter une partie de ces frais à raison d'un montant inversement proportionnel à la durée d'occupation (6/9e du montant dans l'exemple cité ci-dessus).

Le montant des frais de remise en état s'est élevé àfrs.

Article 17 - 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'est pas précisé.

Article 18 - A la signature du présent contrat il est remis

-clés entrée
-clés appartement
-clés entrée + appartement
-clés boîte aux lettres
-clés cave

Article 19 - Les index compteurs s'établissent comme suit :

- compteur chauffage living
- compteur chauffage cuisine
- compteur chauffage salle-de-bains
- compteur eau chaude
- compteur eau froide

24/06/2023/.....