

BAIL DE MAISON AFFECTE À LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

ci-après **LE BAILLEUR**,

ET

dénommés ci-après **LE PRENEUR**,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une maison sise à Watermael-Boitsfort, code postal 1170, rue des Ellébores, n° 68, comprenant un living, une cuisine semi-équipée, 2 chambres, une salle de bain, des combles aménagés, une cave, un jardin, parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visitée et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 3 personnes au maximum.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter tout ou partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, le preneur ne peut déduire son loyer de ses revenus imposables et il serait redevable au bailleur 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.

Les activités professionnelles régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues.

3. DUREE

Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le 1^{er} octobre 2011 et se terminant le 30 septembre 2020 moyennant préavis notifié au moins 6 mois avant l'échéance pour le bailleur et 3 mois pour le preneur.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 1.200,00 euros (mille deux cent euros), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédent le 1^{er} de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement bancaire au compte n°

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédent celui de la demande.

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 à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**, soit août 2011.

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

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers, des indemnités et des charges, aura été constaté 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 correspondra dans tous les cas à trois mois de loyer. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Conformément à l'article 10 §1, alinéa 4 de la loi sur le bail relatif à la résidence principale du preneur (loi du 20 février 1991), le preneur constitue une garantie bancaire en faveur du bailleur auprès d'une institution financière établie en Belgique, par laquelle cette dernière s'engage à verser au bailleur les sommes dues par le preneur en vertu de l'exécution du présent contrat, sur production, soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Le bailleur recevra un formulaire de la banque attestant que la garantie est octroyée.

7. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes relatives aux logements établies par les Régions.

A l'expiration du présent bail, le preneur devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi :

- à l'amiable¹
- par expert¹

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M. _____ en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Les frais relatifs à cette mission seront partagés à parts égales entre le preneur et le bailleur.

Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Sauf convention contraire, le constat de 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. L'(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

¹ Biffer la mention inutile

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut, sur requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou de l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

a) abonnements privatifs

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, internet ou autres, sont à charge du preneur.

Tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, taxes spéciales, etc., sont à charge du preneur. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

b) Abonnements au nom du bailleur

Au cas où des abonnements relatifs à des consommations d'eau, électricité, gaz, combustibles, téléphone, radio, télévision, internet ou autres restent au nom du bailleur, et, au cas où des consommations et charges privées du preneur sont préfinancées par le bailleur, le preneur paiera avec son loyer une somme de 0 EUR/mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte sur ces charges et pourra être modifié en cas d'insuffisance ou d'augmentation des tarifs. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution éventuelle de stocks de combustibles.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des consommations et charges sera adressé au preneur.

CLAUSES GENERALES

9. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants. Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu

plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire refaire et il en procurera les attestations au bailleur.

Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existants dans le bien : chaque année pour le chauffage au mazout et au bois et les installations de chauffage de l'eau et tous les trois ans pour le chauffage au gaz, à moins que le constructeur ait émis d'autres prescriptions.

Il fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées, à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou d'autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure pour lesquelles le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés ou se les est fait voler, il est tenu de remplacer à l'identique et à ses frais les serrures correspondantes et de prévoir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou s'il existe un dysfonctionnement.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que 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 installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, ...

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir la maison en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus.

Il entretiendra le jardin en bon état et fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et arbustes et remplacera en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Au cas où le bien loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrira à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

Si le locataire 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.

10. RECOURS

Le preneur ne pourra de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il est sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera directement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors 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.

11. MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord 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 extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

12. IMPOTS

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

13. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile – en ce qui concerne l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre – étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

14. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

15. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur et ce dernier ne pourra lui réclamer aucune indemnité.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra réclamer à ce dernier aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

16. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc... dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

17. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commune accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

18. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder les droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

La sous-location du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

19. FIN ANTICIPÉE DU BAIL

Règle générale : dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit le mois durant lequel le préavis est donné.

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il quitte la 1^{ère}, 2^{ème} ou 3^{ème} année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois :

- **à tout moment** pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'au 3^{ème} degré. Pour l'occupation par un collatéral au 3^{ème} degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du 1^{er} triennat.
- **à tout moment**, si le bailleur possède plusieurs logements dans un même immeuble, pour travaux, affectant plusieurs logements, dont le coût dépasse 2 ans des loyers de l'ensemble de ces logements, pour autant que le bail ne soit pas résilié durant la première année.
- **A la fin de la 3^{ème} ou 6^{ème} année :**
 - o Soit pour travaux dont le coût dépasse 3 années de loyer
 - o Soit sans motivation moyennant paiement d'une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer.

Conformément aux dispositions de la loi du 20/02/1991, modifiée par la loi du 13/04/1997.

20. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

21. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre.

22. SOLIDARITE

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

23. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour les suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs.

Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

24. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

25. ANNEXES

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît expressément avoir reçu les annexes suivantes :

1. Arrêté royal du 8 juillet 1997
2. Annexe conformément à l'article 11**bis** de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

Le preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du preneur.

26. CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à Bruxelles, le 20 septembre 2011, en quatre exemplaires, dont trois restent au mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le Bailleur

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Le(s) preneur(s)

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

La(es) caution(s)

Signature précédée de la mention « Bon pour cautionnement
solidaire et indivisible de toutes obligations du preneur - lu et
approuvé »

Enregistré au bureau de l'enregistrement de
Geregistreerd op het registratiekantoor
Bruxelles VI, le
Brussel VI, op **16/09/2014**
Rôle(s)/Blad(en) : Renvois/Renvoien :
Reg. 6^oSP Vol. 30 Fol. 40 Case 2574
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis (art 161,12)
Pour le receveur/Voor de ontvanger