

OP 1875 BAIL Résidentiel

Entre les soussignés :

Nom(s), prénom(s), adresse(s), raison(s) sociale(s), siège(s), dénommé(s) "le bailleur", obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort, et

Nom(s), prénom(s), adresse(s), date(s) de naissance, état(s) civil(s), dénommé(s) "le preneur", obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porte-fort.

Il est convenu ce qui suit :

Art. 1 OBJET - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un(e) immeuble ~~villa/maison~~ ^{flat} appartement non meublé(e) ~~meublé(e)~~, ci-après dénommé(e) "bien", à usage de résidence principale/résidence secondaire, situé 1190 FOREST AV JAWAH, 46/Rd

comprenant 1 chambre + cuisine et sdb. communes + balcon à occuper par une seule personne.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur. Dans le cas d'un bail secondaire, la résidence principale du preneur pendant la durée du bail est située

Art. 2 DUREE

A. Bail de résidence principale
Le bail est conclu pour une durée de 1 an prenant cours le 1er OCT 2015. Le bail d'une durée inférieure à 3 ans (bail de courte durée) ne pourra être prorogé par écrit qu'une seule fois et aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de 3 ans. Le bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans prendra fin moyennant congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins 3 mois avant l'échéance du délai convenu. Concernant le bail d'une durée de 9 ans, le locataire peut partir à tout moment, à condition de notifier au bailleur un congé de 3 mois. Durant les 3 premières années du bail, il doit cependant payer au bailleur une indemnité égale à :
- 3 mois de loyer s'il part durant la première année,
- 2 mois de loyer s'il part durant la deuxième année,
- 1 mois de loyer s'il part durant la troisième année.

B. Bail de résidence secondaire
Le bail est conclu pour une durée déterminée de prenant cours le et se terminant de plein droit le

Art. 3 LOYER

Le loyer mensuelle de base est fixé à la somme de 270 € (deux cent septante euros) que le preneur est tenu de payer anticipativement par ordre permanent de manière à créditer le bailleur le le 1er de chaque mois. Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro de

Art. 4 INDEXATION DU LOYER

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail *Sept. 2015*
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

Art. 5 CONSOMMATIONS PRIVEES - CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés. Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur - gérant privatif - en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme.

Sauf à souscrire personnellement la couverture établie à l'article 10 du présent bail, le preneur participera en proportion de ses quotités au paiement de l'assurance de l'immeuble couvrant les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris de vitres des parties communes, si elle contient abandon de recours contre le locataire. Si le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec les autres occupants de l'immeuble, le palier de son étage et l'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si le bien loué est sis au rez-de-chaussée, le preneur assurera l'entretien du hall d'entrée et du trottoir). ~~A défaut d'accord ou en cas de réclamation justifiée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.~~

Art. 6 IMPOTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du preneur. Si le bien n'est pas affecté au logement principal du preneur, le précompte immobilier est à charge du

Art. 7 PROVISIONS - FORFAITS

Le preneur versera en même temps que son loyer les montants suivants :
- pour les **charges communes** : provision / forfait *charges communes*
- pour le **chauffage, l'eau chaude et froide** : provision / forfait *dans le loyer*
- **divers** : provision / forfait
- Soit au Total :

Pour les provisions, au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au preneur. A sa réception, 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. Les forfaits seront annuellement indexés et l'indexation due à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail.

Art. 8 GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6 et 7 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Sauf accord des parties, la restitution 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 entretemps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. La garantie sera réactualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges (uniquement du loyer en bail de résidence principale).

Mode de constitution (compléter le mode convenu)

- a. Compte bloqué au nom du preneur auprès de pour un montant de € (maximum équivalent de deux mois de loyer en bail de résidence principale, avec capitalisation des intérêts).
- b. Garantie bancaire octroyée par étant l'institution financière auprès de laquelle le preneur verse ses revenus professionnels ou de remplacement, pour un montant de €, (maximum équivalent de trois mois de loyer en bail de résidence

principale, avec capitalisation des intérêts au jour de la constitution totale de la garantie) reconstituée par le preneur par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans.

- c. **Garantie bancaire** octroyée par en vertu d'un contrat type entre le CPAS et l'institution financière garante, pour un montant de € (maximum équivalent de trois mois de loyer en bail de résidence principale).
- d. **Convention constitutive de sûreté réelle ou mise en dépôt des valeurs** chez pour un montant de des valeurs suivantes

Le bailleur n'assume aucune obligation de gestion de ces valeurs. A la demande du preneur, il lui remettra, le cas échéant, les coupons échus et, contre d'autres valeurs équivalentes, celles qui donneraient lieu à échange, remboursement ou qui risqueraient une dépréciation.

e. **Cautiion ou garantie d'un tiers**

Cautiion ou garantie fournie par pour un montant de

Le tiers devra s'engager à verser au bailleur les montants résultant de l'inexécution éventuelle par le preneur de ses obligations, sur production d'un accord entre parties ou d'une décision de justice. La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

Art. 9 **MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE**

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 12% l'an à partir de son échéance.

Art. 10 **ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS - ENTRETIEN**

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble ainsi qu'il est dit à l'article 5 du présent bail, le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros-œuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux. Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien ainsi que les réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le preneur procédera à l'entretien et à la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.

Art. 11 **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES - JOUISSANCE**

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement chez

Représentant d'ordre intérieur y a article
L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

Art. 12 **CESSION - SOUS-LOCATION - MODIFICATION DES LIEUX LOUES**

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Art. 13 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties/par expert(s) un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier ; dans le second cas, les parties mandatent à cette fin en qualité d'expert(s).

Cet (ces) expert(s) est (sont) mandaté(s) pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Art. 14 AFFICHAGES - VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour ou deux fois par semaine à raison de 3 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

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

Art. 15 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art. 16 RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résolution par la faute du preneur, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyers l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résolution.

Art. 17 ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

Art. 18 ENREGISTREMENT

Le bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût et ce dans les deux mois à dater de la signature du contrat.

Art. 19 DETECTEUR(S) DE FUMEE - CERTIFICAT PEB

- Le bien est équipé de¹..... détecteur(s) de fumée muni(s) de leur batterie. Il est interdit au preneur de les endommager, de les déplacer ou d'utiliser les batteries à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur lorsqu'il existe un dysfonctionnement et ce, par lettre recommandée à la poste.

- Le preneur déclare avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis (annex 4). La classe énergétique et les émissions annuelles de CO² de l'habitation individuelle reprise dans le certificat PEB sont.....

Art. 20 CLAUSES DIVERS

Fait à Bruxelles, le 23 Sept 2015 en quatre exemplaires.

Le bailleur veillera à remettre au preneur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement. Les droits et les obligations réciproques des parties sont régis par la présente convention. Pour tout ce qui n'a pas été réglé dans cette convention, le droit belge est applicable.

Le Bailleur

Le Preneur

- Annexes
1. Etat des lieux.
 2. Arrêté Royal du 21 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaire de sécurité et d'habitabilité
 3. 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 code civil. Baux à loyer relatifs aux logements situés en Région Flamande / en Région Wallonne / en Région Bruxelloise.
 4. Certificat de Performance Énergétique



OFFICE DES PROPRIETAIRES

Vente & location

Gestion syndic : Av. E. De Mot, 19 - 1000 Bruxelles

L'éditeur décline toute responsabilité quant à l'usage de ce contrat-type. 06/2013 - Reproduction Interdite



Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : ETAT DES LIEUX
Identifiant de l'état des lieux : 2017052300005455608
Référence d'enregistrement : 2017G246000000000151098

Bureau de l'enregistrement compétent :

G24 - 1er Bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles
Rue de la Régence 54 1000 Bruxelles
Tel : 0257/742 90
Fax : 0257/963 83
E-mail : rzs.j.enr.spec.bruxelles1@minfin.fed.be

Données du contrat :

Bailleur :
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

I

Preneur :
(Limité aux 2 premiers preneurs)

I ;

Situation du bien : 1190 Forest
Avenue Zaman 46 0

Date de début du bail : 01/10/2015

Durée : 1 année(s)

Loyer – Charges : 270.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois

Date(s) de signature : 23/09/2015 (*état des lieux*)

Date de l'enregistrement : 23/05/2017 (*état des lieux*)

Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €

P₁ Le Receveur



Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION
Identifiant du contrat : 2017052300005455606
Référence d'enregistrement : 2017G2462SP000000000151096

Bureau de l'enregistrement compétent :

G24 - 1er Bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles
Rue de la Régence 54 1000 Bruxelles
Tel : 0257/742 90
Fax : 0257/963 83
E-mail : rzsj.enr.spec.bruxelles1@minfin.fed.be

Données du contrat :

Bailleur :
(Limité aux 2 premiers bailleurs)

Preneur :
(Limité aux 2 premiers preneurs)

Situation du bien : 1190 Forest
Avenue Zaman 46 0
Date de début du bail : 01/10/2015
Durée : 1 année(s)
Loyer – Charges : 270.00 EURO /mois - 0.00 EURO /mois
Date(s) de signature : 23/09/2015 (contrat)
Date de l'enregistrement : 23/05/2017 (contrat)
Montants des droits et amendes : Gratuit - 0.00 €

P₁ Le Receveur

ETAT DES LIEUX

1

État des lieux contradictoire à annexer au contrat de location.

Adresse de logement Avenue Zaman nr° 46 démi-sol

Entre les parties :



Cet état des lieux est fait afin de déterminer l'état dans lequel le preneur reçoit les lieux et dans quel état à sa sortie, il devra les restituer.

1 CHAMBRE A COUCHE

- Murs couverts de faux briques et plafond entièrement refait en blanc casé
- un points lumineux en attente au plafond
- Porte d'entrée marron laquée, en bon état, porte pourvue de clenche avec clé
- Un radiateur neuf avec thermostat
- Un interrupteur simple et un double en plastique blanc nacré,
- Deux prises murales simples en plastique blanc nacré,
- Sol recouvert de carrelage beige en bon état
- Encadrements des portes peint en blanc casé

2 GRAND HALL -utilisation commun

- Tous les murs sont exempts de griffes ou de coups.
- Ceinture en crépi granit sans griffe ni coups avec lamelle de protection en plastique blanc.
- Escaliers peints en blanc casé prévue de moquette bleue-marins en bon état.
- Prises murale en plastique blanc et gris
- Sol recouvert de carrelage beige en bon état

3 SALLE DE DOUCHE -utilisation commun

- Meuble pour salle de bain en bois blanc laqué neuf avec des poignée métallique qui comprends :-miroir
 - point lumineux
 - Évier et robinetterie eau chaude-eau froide avec mélangeur
 - Meuble en bois blanc laqué avec 2 portes à ouverture en métal argenté et une étagère
- Cabine de douche pourtour carrelé en bleue et jointée avec porte battante en bon état
- Robinetterie de la douche avec mélangeur neuf
- Bouche d'aération située sur le coin
- Cuvette WC neuve avec réservoir de chasse dorsal, lunette et couvercle en plastique blanc neuf, tuyaux de raccord et robinets neufs
- Porte couleur marron laqué, en bon état sans clé
- Plafond couvert en lamelle de plastique blancs

4 CUISINE-utilisation commun

Tous les murs sont exempts de griffes et de coups.

- Carrelé jusqu'au plafond avec carrelage blanc 20x25cm
- Meuble blanc casé encastrée sur mesure en bon état comprenant:
 - Différents armoires (2) suspendues avec des étagères
 - Cuisinière au gaz à 4 feux avec four les deux en bon état de fonctionnement
 - Table de travail, de couleur gris en bon état avec 5 tiroirs et 6 portes de rangement
 - Évier en inox avec robinet eau chaude et froide et mitigeur en état de fonctionnement
 - Tout les armoires et tiroirs sont prévues des poignées
 - Sol recouvert du carrelage couleur crème en bon état
 - Table en verre avec 4 chaises en bon état
 - Frigo une porte avec petit congélateur
- Un radiateur mural avec thermostat en bon état de fonctionnement
- Deux fois une double prise murale et une simple en plastique blanc
- Fil électrique en attente au plafond
- Cheminée décorative , sans aucune fêlure ni griffe carrelée
- Fenêtre en PVC blanc état neuf, oscillo-battante, double-vitrage
- Porte couleur marron laqué, en bon état sans clé

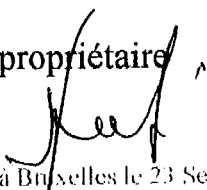
CHAUDIERE AU GAZ -utilisation commun

N.B.

En cours de bail c'est au locataire qu'incombent les réparations locatives et de menu entretien. L'entretien dû à une utilisation normale des appareils électroménager (chauffage) incombe aux locataires; détartrage et entretien par une société agréer. Cela fera l'objet d'une attestation annuelle que vous devez nous prouver. A la sortie les locataires devront présenter un certificat de bonne marche : entretien et détartrage du BULEX. Si l'électricité est coupée, le propriétaire notera des "réserves" pour pouvoir vérifier l'état de l'installation lorsque le courant sera rétabli.

Attaché avec les présents états des lieux: Le «**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**»

Le propriétaire



Fait à Bruxelles le 23 Septembre 2015

Le locataire

