

## CONVENTION DE BAIL

ENTRE

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, l'appartement du 9<sup>ème</sup> étage arrière dans l'immeuble sis à 1083 Ganshoren Avenue de la Réforme 74 (bte 34) ;

Article 2 :

Le bail est consenti pour une durée de trois années prenant cours le 15 novembre 2017 pour se terminer de plein droit et sans tacite reconduction le 14 novembre 2020, sauf le droit pour les parties de mettre fin au bail à son expiration conformément aux dispositions de la loi du 20 février 1991.

A partir du 15 novembre 2018, et hormis l'hypothèse d'une résolution fautive du bail aux torts du preneur (cf article 12) chacune des parties pourra mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois signifié par lettre recommandée.

Article 3 :

Le présent bail est consenti moyennant le loyer de **450,00€** (quatre cent cinquante euros) par mois, payable par anticipation le 1<sup>er</sup> de chaque mois au compte à la Banque ING n° BE85



Il est expressément convenu que le loyer est relié à l'indice des prix à la consommation et sera adapté de plein droit et sans mise en demeure le 1<sup>er</sup> décembre de chaque année, par application de la formule :

$$\frac{\text{loyer de base (450,00€) x indice nouveau (exemple : novembre 2018)}}{\text{indice de base (novembre 2017)}}$$

Article 4 :

Outre le loyer, le preneur paiera au bailleur sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le Syndic ou la copropriété.

Les charges communes comprennent notamment, sans que cette rémunération soit limitative, toutes les consommations nécessaires aux parties communes, les frais d'entretien et d'assurance des équipements dont les ascenseurs, les frais de gérance, les salaires, charges sociales et assurances du personnel d'entretien, l'eau et le chauffage.

Les frais ou indemnités réclamés par la copropriété en cas de déménagement seront à charge du preneur.

Le preneur versera à titre de provision sur ces charges avec le loyer, une provision de 120 € (cent vingt euros) par mois.

Un ajustement annuel des charges sera adressé au preneur. A la réception de ces décomptes, le bailleur ou le preneur verseront à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Article 5 :

Les locaux sont loués à usage exclusif d'habitation par le preneur qui affecte les lieux loués à sa résidence principale en Belgique.

Toute sous-location ou cession de bail est interdite.

Aucune transformation n'est autorisée sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

Article 6 :

Les lieux sont loués dans l'état dans lequel ils se trouvent et qui fera l'objet d'un état des lieux, réalisé de manière amiable entre les parties et qui sera annexé au présent bail.



Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon état et à les restituer tels à sa sortie.

Article 7 :

Le preneur supportera les frais d'abonnement et de consommation de gaz (si installation d'une cuisinière au gaz) et d'électricité (transfert de compteur de son adresse actuelle vers l'avenue de la Réforme).

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel des services communs, ni du fait de travaux rendus nécessaires aux parties communes.

Article 8 :

Le preneur est tenu de s'assurer contre les risques d'incendie et tous les autres risques locatifs dont le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance belge.

Le preneur est tenu de produire sur simple demande du bailleur les quittances de primes payées.

Article 9 :

Tout dépôt d'objets ou marchandises dans les parties communes est interdit.

Les animaux sont en principe interdits. A titre exceptionnel, le bailleur autorise la présence de petits animaux domestiques, dans la mesure où cela ne porte pas préjudice aux autres locataires de l'immeuble.

Article 10 :

Le preneur constituera une garantie locative égale à 2 mois de loyers (**900,00 euros**) sous forme d'un livret de dépôts ouvert en Belgique au nom du preneur bloqué au profit du bailleur et qui ne pourra être libérée que de l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire. Les intérêts seront capitalisés conformément à l'article 10 de la loi du 20 février 1991.

Article 11 :

Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour l'exécution du présent bail.

Article 12 :

En cas de résiliation du bail aux torts du preneur, celui-ci sera tenu de payer un trimestre de loyer à titre d'indemnité de résiliation, sous réserve du loyer en cours et de tout autres dommages et intérêts.

Article 13



En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer une indemnité au bailleur, mais uniquement à l'expropriant.

Article 14 :

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant l'expiration 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 trois 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.

Article 15

Les impôts mis ou à mettre sur l'immeuble sont à charge du bailleur.

Fait à Bruxelles, en 5 exemplaires dont un pour l'enregistrement, le 24 octobre 2017

Annexes :

- *Etat des lieux (réalisé le 14 novembre 2017) ;*
- *Arrêté royal du 8 juillet 1997 ;*
- *Annexe à l'Arrêté royal du 4 mai 2007, publié au Moniteur belge le 31/05/2007*