Edition française

Reproduction interdite

BAIL A LOYER

Clauses générales

Appart	Clauses particulières aux appartements
Meublés	Clauses particulières aux locations meublées

(supprimer les clauses inutiles)

* = Voir « Quelques conseils pratiques »

Article 1. — CONTRACTANTS AYANT LA CAPACITE JURIDIQUE * - Entre les soussignés: (identité - profession - adresse - qualité juridique)

d'une part M TSHITUNGU BURNON

qui désignent pour mandataire, M. ..... bailleur(s) dénommé(s) par la suite le BAILLEUR * et d'autre part M. LAWSON LATE ALA

qui désignent pour mandataire M. ..... C.I. ou passeport n° ..... locataire(s) dénommé(s) par la suite le PRENEUR * et qui fait élection de domicile dans les lieux loués définis ci-après tant pendant toute la durée de l'occupation que pour toutes les suites du bail, même après son départ, sauf s'il avait notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile OBLIGATOIREMENT en Belgique. Les contractants agissent conjointement et solidairement en application de l'article 1200 du Code civil. Si le bien loué est à l'usage de résidence principale du ménage, les deux époux participeront à la rédaction et à la signature du présent bail. Si le mariage est postérieur à cette signature, un avenant le précisera. La résiliation du contrat de bail sera signifiée nommément et séparément à chacun des preneurs.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 2 - OBJET DE LA LOCATION * - Le bailleur loue au preneur qui accepte un bien immobilier soit un appartement de deux chambres, salon, cuisine w/c meublé

sis(e) à AV de la Reine n°33 à 1030 Schaerbeek

parfaitement connu(e) du preneur qui, après examen des lieux, n'en demande pas la description. Ce bien est loué avec les dépendances suivantes : .....

Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives dont ils pourraient être avantagés ou grevés et ces servitudes seront précisées si elles existent, en fine de ce bail.

2A

Le bien loué ne pourra servir en aucun cas à une activité tombant sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux; il en sera de même s'il s'agit d'une activité professionnelle ne tombant pas sous la loi précitée sur les baux commerciaux *

2B

Le bien qui fait l'objet de ce bail et qui est cadastré ..... division cadastrale ..... est loué à usage .....

Option ** - N'est pas affecté à la résidence principale du preneur dont la résidence principale pour la durée du présent bail est établie à l'adresse : .....

** Barrer la mention inutile

2C

Si le bien est loué non meublé, le preneur s'engage à le garnir d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins une année de loyer.

2D

Les parties conviennent expressément que le bien loué ne permet l'occupation permanente que pour ..... personnes au maximum. Le non-respect de cette limitation sera une clause de résolution du bail.

Article 3 - DUREE DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée de 2 ans renouvelable prenant cours le 01/01/2023 pour se terminer le 02/01/2025

Article 4 - GARANTIE * - Au moment de la signature du présent bail le preneur déposera entre les mains du bailleur ou de son mandataire une garantie consistant en une somme d'argent de deux mille quatre cent euros qui a été placée chez donné en cash en un compte bloqué ouvert au nom du preneur et dont les intérêts seront capitalisés.

Cette garantie ne pourra servir en aucun cas en apurement de loyer ou de charges. Dans les délais les plus courts, cette garantie sera restituée par le bailleur au preneur à la fin du bail, dès que le preneur aura satisfait à toutes ses obligations contractuelles et celles-ci feront l'objet d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans caution ni cantonnement.

4 A - REMISE DES CLES

Le preneur n'aura disposition des lieux qu'après règlement du loyer et avoir apporté les attestations du règlement de la garantie et de la souscription auprès d'un courtier agréé d'une police incendie globale faite dans le cadre de ce bail, et l'accord conclu sur la désignation d'un ou de deux experts chargés de l'état des lieux d'entrée.

Article 5 - LOYERS ET CHARGES

5 A- LOYER - Le loyer annuel de base est fixé à 14400€ soit 1200€ par mois ..... euros que le preneur sera tenu de verser d'initiative au bailleur ou à son mandataire et ce, régulièrement et par anticipation en ..... paiements égaux aux échéances de ..... et par ordre permanent à sa banque au profit du compte ..... du bailleur.

5 B - INDEXATION — Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice santé publié chaque mois au Moniteur belge. Il a été choisi comme indice de départ l'indice de ..... points qui est celui du mois précédant celui où le contrat a été conclu. A chaque échéance anniversaire du bail, le loyer sera déterminé par la formule suivante:

« Loyer de base multiplié par l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer et divisé par l'indice de départ ». Notification en sera faite au preneur dans les trois mois de la publication de l'index.

5 C - IMPOTS - A l'exception du précompte immobilier, toutes les impositions et taxes quelconques mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat fédéral ou par tout autre pouvoir public, seront à la charge du preneur au prorata de son occupation.

5 D - CHARGES PERSONNELLES - Sont à la charge exclusive du preneur tous les frais TVA comprise, des abonnements, provisions et consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou télédistribution, les taxes d'enlèvement des immondices, etc.

voie de requête en application de l'article 594 du Code judiciaire, la nomination par le juge de paix compétent d'un expert chargé de l'estimation du montant de la réparation des dommages issus des dégâts locatifs éventuels. Dans ce cas, le preneur supportera seul les frais de justice et d'expertise même dans l'hypothèse d'accord amiable devant l'expert judiciaire.

15 C — Meubles — Après la remise en place des objets mobiliers à l'endroit qui leur est assigné dans l'état d'inventaire et à défaut, le preneur supportera seul le surcoût d'honoraires que les experts seraient en droit de réclamer.

15 D — Après évacuation de tous ses objets et meubles personnels ainsi que des déchets de toutes sortes, le preneur fera procéder au nettoyage des locaux avant le passage des experts. Il est interdit au preneur de faire procéder aux coupures du gaz et de l'électricité avant leur passage, ceci afin de leur permettre la vérification des divers équipements mus par ces énergies.

Il invitera l'expert ou les experts à visiter les lieux loués pour dresser le récolement de l'état des lieux et d'inventaire et noter le relevé de tout compteur utile au décompte de sortie. Le preneur prendra la précaution de quitter les lieux loués en temps opportun afin que ce récolement puisse se faire au terme du bail, ceci afin de lui épargner les dommages résultant de l'indisponibilité des lieux le jour suivant la fin du bail.

Article 16 — ENREGISTREMENT DU BAIL* — Le bailleur procèdera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement – 4 mois en cas contraire). Le coût éventuel y afférent sera supporté par le preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

Article 17— CLAUSES PARTICULIERES — Si nécessaire, prévoir une annexe timbrée à joindre au présent bail.

Approuvé la rature de _____ lignes écrites et de _____

mots rayés nuls dans le présent bail.

Fait en quatre exemplaires dont deux sur lesquels on apposera un timbre fiscal. Trois seront soumis à l'enregistrement, le quatrième restant comme preuve de conformité aux mains de la partie qui n'a pas été chargée de l'enregistrement, et ce, jusqu'à la réception obligatoire de son exemplaire, revêtu du cachet de l'enregistrement.

A Bruxelles, le 31/12/2022.

Le bailleur Lu et approuvé

Le preneur

Lu et approuvé

(mention manuscrite "lu et approuvé" avant signature)

Timbre fiscal

Emplacement réservé à l'enregistrement du bail