

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

**BAIL A LOYER APPARTEMENT**

### **Entre les soussignés :**

Frédéric HESBEEN domicilié(s) à B-1.050 Bruxelles rue d'Alsace Lorraine, 6 tel 02/513.66.86.

dénommé(e)(s) "**le bailleur**" d'une part

**et**

Mademoiselle,

dénommé(e)(s) "**le preneur**" d'autre part

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **Article 1. Objet du bail**

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

**Le bailleur** donne à titre de bail à loyer **au preneur**, qui accepte, un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à B-1050 Bruxelles rue Alsace Lorraine, 7 comprenant (description succincte des lieux) Living, cuisine équipée et salle de bains dans l'état parfaitement connu **du preneur** qui déclare l'avoir visité.

## Article 2. Destination du bien loué

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale **du preneur** et de sa famille, composée d' une personne.

**Le bailleur** n'autorise pas **le preneur** à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. En cas de non respect de cette clause

**le bailleur**

pourra soit appliquer l'article 23 du présent bail, soit le loyer sera majoré automatiquement du supplément de taxes demandé

**au bailleur**

par l'administration fiscale, même si cette exigence fiscale survient après le départ du preneur, la clause éventuelle "solde de tout compte" ne couvrant pas la présente éventualité.

**Le preneur** ne pourra changer la destination des lieux loués, sous-louer en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable **du bailleur**. Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

## Article 3. Durée du bail

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

Le bail est consenti pour une durée de 12 mois prenant cours le 2012 et se terminant le 3 avril 2013, Le bail prendra fin moyennant un congé signifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration de la première période. Passé ce délai le bail sera reconduit de mois en mois **le preneur** pouvant y mettre un terme avec un mois de préavis et trois mois de préavis pour **le bailleur**. La sortie doit avoir lieu le dernier jour ouvrable précédent l'échéance du bail,

### Article 4. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 470,- € (Quatre cent septante euros) payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 1er de chaque mois. Sauf nouvelles instructions **du bailleur**, il devra être payé par virement au compte ING n° 310-1157676-67.

### Article 5. Indexation

Le loyer spécifié ci-dessus est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice santé.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, après demande écrite **du bailleur**, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante:

loyer de base x indice nouveau

indice de base

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

### Article 6. Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, **le preneur** constituera au profit **du bailleur**

, avant de recevoir les clés, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée 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 sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

**a) Garantie en espèces** : la garantie correspondra à 2 mois de loyer, soit à ce jour un montant de 940,- € (Neuf cent quarante euros), somme que les parties s'engagent à placer sur un compte ouvert au nom du propriétaire.

### Article 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. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le laisser 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**, à l'établissement d'un état des lieux établi contradictoirement entre les parties.

**Le preneur**

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

**reconnait avoir reçu en annexe un document de deux pages reprenant les obligations du locataire concernant la remise en état des lieux loués,**

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que **le preneur** aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

### Article 8. Retards de paiement

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

Au cas où, en fin de location, **le bailleur** ne rembourserait pas, dans les quinze jours de la clôture des comptes le solde de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit **du preneur**, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## **Bail**

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

### **Article 9. Charges communes**

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

Outre le loyer spécifié ci avant, **le preneur** acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou

### **le bailleur**

. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et d'autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par **le preneur**, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

Sauf convention contraire, sont à charge **du bailleur** les travaux de gros oeuvre, les grosses réparations et, plus généralement, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du Code Civil, ainsi que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

### **Article 10. Consommations privées - chauffage - eau chaude**

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge **du preneur** ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage et de distribution d'eau chaude, les frais y relatifs sont établis par **le bailleur**, le gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte dont **le preneur** reconnaît avoir reçu un exemple de répartition, est établi suivant compteurs, quotités fixes ou millièmes.

### **Article 11. Provisions et forfait**

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

A titre de provision, **le preneur** paiera chaque mois avec son loyer la somme de 85€, destinée à servir de provisions notamment pour les charges communes, les dépenses de chauffage, d'eau, d'électricité concernant les communs et/ou les parties privées ainsi que les impôts et taxes.

A. pour les charges communes : forfait 35 euros

B. pour le chauffage

C. pour l'eau chaude provisions 50 euros

D. pour l'eau de ville

E. pour les impôts et taxes

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

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

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels, de cette consultation seront à charge **du preneur**.

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

### Article 12. Impôts

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

### Article 13. Election de domicile – Identité

**Le preneur** déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ notifié **au bailleur** une nouvelle élection de domicile.

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, **le preneur** sera tenu d'en aviser sans retard

**le bailleur**

, par lettre recommandée.

### Article 14. Assurances

Pendant toute la durée du bail, **le preneur** s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile locative, en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre, étant entendu que la police exclu la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

**Le preneur**

devra, en outre, produire la police, justifier du paiement des primes et ne pourra résilier cette assurance sans en informer

**le bailleur**

.

### Article 15. Entretien

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, **le preneur** fera à ses frais ramoner les cheminées. Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur les vitres et glaces fendues ou brisées quelle

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

qu'en soit la cause. Il réparera tant à l'extérieur qu'à l'intérieur les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. 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 décharge, les installations de sonnerie téléphone, etc ... Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

**Le preneur** veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra le cas échéant le jardin. Il sera rendu responsable de tout dégât occasionné dans les parties communes de l'immeuble lors de son emménagement ou de son déménagement.

### Article 16. Recours

**Le preneur** ne pourra exercer de recours contre **le bailleur** en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

**Le preneur** usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement

**au bailleur**

les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance à son occupation

### Article 17. Modification du bien loué

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit **du bailleur**.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord ils seront acquis sans indemnité **au bailleur**, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

lieux dans leur état premier. Il en sera toujours ainsi en cas de travaux d'embellissements, d'améliorations ou de transformations effectués sans l'accord écrit

**d**

**u bailleur**

**Le preneur** ne pourra placer d'antenne de TV sur la toiture qu'avec l'accord écrit **du bailleur**.

## Article 18. Résiliation anticipée

**a) Bail inférieur ou égal à trois ans** : En cas de circonstances qualifiées d'exceptionnelles, **le preneur**

pourra mettre fin anticipativement au bail moyennant :

- un préavis minimum d'un mois avec la preuve que **le bailleur** en ai eu connaissance.

- le paiement d'une indemnité de relocation de deux mois de loyer.

## Article 19. Résolution aux torts du preneur

En cas de résiliation du bail à ses torts, **le preneur** devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ une indemnité de relocation équivalente à six mois de loyer, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

### Article 20. Expropriation

En cas d'expropriation, **le bailleur** en avisera **le preneur** qui ne pourra réclamer aucune indemnité **au bailleur**; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer **au bailleur**

### Article 21. Affichage et visites

Un mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien **le preneur** devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie que des affiches soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, **le bailleur** ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

### Article 22. Ventes publiques

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

### Article 23. Règlement d'ordre intérieur

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

**Le preneur** s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'assemblée des copropriétaires conformément au règlement de copropriété. **Le preneur** peut prendre connaissance de ces documents sur GOLDENH.be espace locataire.

### Article 24. Animaux

**Le preneur** ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit **du bailleur**. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances, des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui; à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.

### Article 25. Solidarité

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

### Article 26. Enregistrement

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge **du preneur** qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

### Article 27. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance des lieux loués ne pourra se faire que contre production des preuves suivantes :

- La preuve de la garantie locative.
- La preuve du paiement du premier mois de loyer.

### Article 28. Prévention incendie

**Le preneur** reconnaît que des détecteurs de fumée sont installés dans le logement donné en location. **Le preneur** s'interdit d'endommager ou de déplacer ces détecteurs de fumée. Ces détecteurs sont munis de batteries, **le preneur** s'interdit de faire un quelconque usage desdites batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir **le bailleur** lorsque une batterie est déchargée ou qu'il existe un dysfonctionnement, par lettre recommandée à la poste.

### Article 29. Conditions particulières

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

.....  
.....

.....  
.....

.....  
.....

.....  
.....

### **Article 30. Condition de validité**

Le non-respect par l'une ou l'autre partie d'une des clauses du présent contrat entraînera sa résiliation de plein droit.

Fait à Ixelles, le 2012, en 2 exemplaires.

Signatures précédées de la mention "Lu et approuvé" :

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---

Le bailleur ..... Le preneur

.....

## Bail

Écrit par Frédéric Hesbeen

Mardi, 06 Mars 2012 13:46 - Mis à jour Samedi, 10 Mars 2012 11:30

---