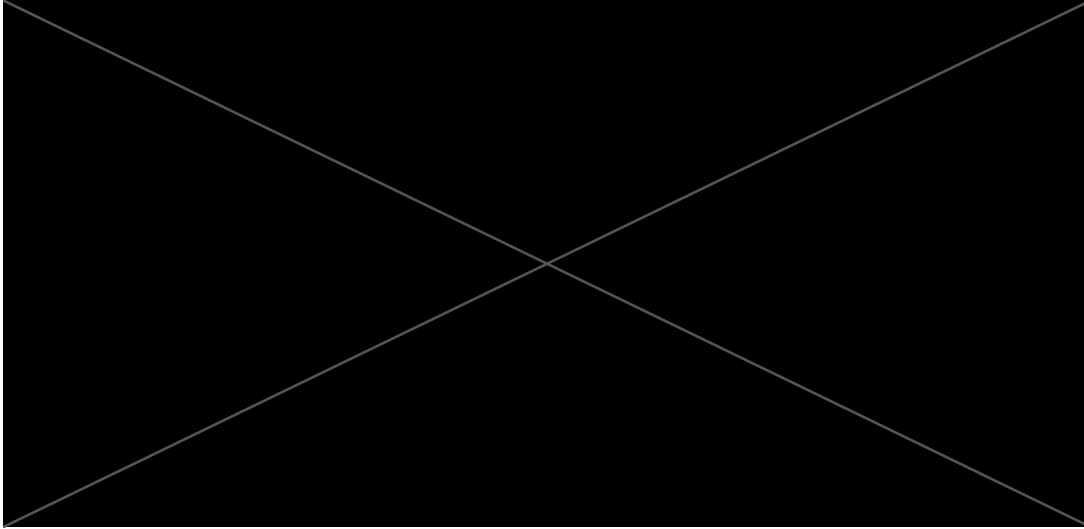


BAIL D'APPARTEMENT AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

Le bailleur :



IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT:

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement non meublé situé au premier étage d'un immeuble sis à 1348 Louvain-La-Neuve

Rue Marcel Thiry 10 boîte 103

Comprenant :

- une cuisine semi-équipée avec un évier simple bac muni d'un robinet grohe, four de marque Zanker, quatre plaques électriques de cuisson. La hotte est de marque zanussi sans moteur. Le frigo est de marque zanker et possède un freezer.
- Le salon possède un chauffage électrique à accumulation. Il est réglé par un thermostat électronique de marque honeywell
- Salle de bain avec grand miroir, meuble de salle de bain 2 portes blanches avec robinet grohe, wc, douche avec robinetterie grohe. Chauffe eau électriques de 200 litres et petit chauffage électrique avec thermostat traditionnel.
- Toutes les pièces possèdent des spots halogènes excepté la chambre. Dans cette dernière, un petit chauffage électrique se situe sous la fenêtre.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité 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 **deux** personnes au maximum.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une 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.

3. DUREE

Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans

Le bail est consenti pour un terme de 36 mois renouvelable.

Prenant cours le 01/08/2017 pour finir le 31/07/2020.

A défaut d'un congé notifié au moins 3 mois avant son échéance, le bail sera reconduit de plein droit pour la même durée et aux mêmes conditions

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de Six cent cinquante euros, 650,00 €, payable par anticipation pour le 25 de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° [REDACTED]

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 3 mois précédant 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 juillet 2017.

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

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**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et des charges, 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.

Si la présente garantie n'est pas constituée pour la veille de l'entrée en jouissance, le bail sera considéré comme nul et non avenue et le preneur versera au propriétaire à titre d'indemnité forfaitaire une somme correspondant à trois mois de loyer. En aucun cas, le preneur ne pourra entrer dans les lieux s'il n'a pas produit les documents prouvant la constitution de la garantie.

La garantie correspondra à 2 mois de loyer. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement de manière à toujours correspondre à deux mois de loyer.

Elle sera constituée par un dépôt placé sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20.02.91.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

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 l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il 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, si un expert est demandé par l'une ou l'autre partie, à l'établissement d'un état des lieux établi:

- à l'amiable

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. Le(s) 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.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

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 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(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le Juge liera définitivement les parties.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT

Les abonnements privatifs aux distributions d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative); la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégraisseurs.

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.

Pour participer aux charges communes, le preneur

- paiera un montant forfaitaire de 50,00 € par mois.

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de 50,00 €/mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte sur les charges communes et/ou privatives, qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9.

Si les sommes dues par le preneur ne sont pas établies exclusivement sur base forfaitaire, le montant de cette provision pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra 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 sont à charge du preneur.

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure. 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, parlophone, vidéophone, etc. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que 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 l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaires. Il entretiendra le jardin en bon état.

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.

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, avant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil. Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par 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.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

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

14. 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 payées par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile en ce compris l'incendie. Il fera assurer pour un montant suffisant contre l'incendie, les dégâts des eaux et bris de vitre, étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle. De plus, il assurera ses risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur. Il adressera au bailleur copie de la police dans les trente jours de la signature du bail et fournira chaque année copie de la quittance du paiement des primes. A défaut, le preneur accepte expressément que le bailleur souscrive, par l'intermédiaire de la police couvrant l'association des copropriétaires, une clause d'abandon de recours dont le coût lui sera porté en compte et qu'il s'engage irrévocablement à supporter.

Le bien est assuré auprès de la compagnie « FORTIS AG » sous le numéro de contrat [REDACTED] contre l'incendie, tempête, dégâts des eaux et bris de vitre, avec abandon de recours contre les locataires moyennant cotisation additionnelle qui sera supportée par ces derniers. Le courtier, à la date du 23/05/07 est le bureau Mignon (02/776 04 42 ou 41)

16. 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 ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

17. 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.

18. 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.

19. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, 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 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 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.

20. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Par la signature du contrat, le preneur reconnaît avoir eu connaissance du règlement d'ordre intérieur de la copropriété, ainsi que des modifications qui y ont été apportées suivant les prescrits légaux (décisions d'assemblée générale).

Le preneur est invité à contacter les bureaux du syndic (Immobilière Graas Brison, place de l'Equerre 29 à Louvain-la-Neuve, 010/45 08 25, immo.graasbrison@skynet.be) afin de convenir d'un rendez-vous pour recevoir les explications relatives au règlement d'ordre intérieur.

Le preneur est explicitement informé que tous les frais administratifs générés par le non respect de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales lui seront à chaque fois et cumulativement portés en compte, au niveau du décompte annuel établi au plus tard dans le courant du mois d'avril de chaque année civile. Il accepte expressément que ces indemnités administratives soient assimilées dans son chef à la notion de dégâts locatifs.

Par décision d'assemblée générale du **18 avril 2007**, les frais administratifs liés à un envoi recommandé sont fixés à **25 euros** par envoi recommandé. Ce montant pourra être revu lors de chaque assemblée générale de copropriétaire.

21. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

22. FIN ANTICIPEE DU BAIL

Bail d'une durée de 3 ans maximum

Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix:

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé:

1. toutes sommes dues (loyer, charges, impôts, ...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;

2. les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à la charge du preneur;

- soit exiger du preneur un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

23. 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.

24. RESOLUTION AUX TORTS DE 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 de 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, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

25. SOLIDARITE

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

26. 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 ses 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.

27. ENREGISTREMENT

L'enregistrement, droits et amendes, sont obligatoirement a charge du bailleur : article 5bis de la loi du 20 février 1991.

28. CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à Louvain-La-Neuve le 18 juin 2017

en quatre exemplaires, dont deux remis au bailleur aux fins d'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu ses exemplaires.

