

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un immeuble/une partie d'immeuble⁽¹⁾ situé au rez-de-Chaussée étage d'un immeuble, sis à 1060 Saint-Gilles (rez-de-chaussée) code postal 1060 rue de la Victoire n°5 comprenant un magasin de 45 m², WC, douche, cuisine, couv. 1/2 couverte, 2 pièces au dessus + cave parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille. Les lieux loués comprennent les parties hachurées indiquées sur le plan, annexé au présent bail⁽¹⁾.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, pour l'activité professionnelle non commerciale ci-après décrite : Activités en lien avec la petite enfance.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Tous les aménagements nécessaires à l'affectation du bien pour cet usage sont à charge du preneur qui doit disposer de toutes les autorisations et permis nécessaires pour pouvoir affecter le bien à la destination prévue au bail.

Une partie des lieux loués (description) est affectée au logement principal du preneur et de sa famille composée de personnes⁽¹⁾.

Le bien ne pourra en aucun cas être sous-loué à usage de résidence principale. Le preneur s'interdit d'exercer une activité commerciale tombant sous l'application de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

3. DUREE

a. Le bail est consenti pour une durée de deux ans consécutives prenant cours le premier février 2017 pour se terminer le 31 janvier 2019 moyennant préavis notifié au moins six mois avant l'échéance. A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions y compris la durée.

b. Le preneur et le bailleur, auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent bail à l'expiration de chaque période de deux ans, moyennant préavis notifié au moins six mois d'avance.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel⁽¹⁾ de neuf cent trente trois euros (933 euros) EUR

(en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le 1^{er} jour ouvrable de chaque mois/trimestre⁽¹⁾. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° BE 56 0011 4377 4688

Les parties, pour exécuter l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie de l'immeuble réservée à l'activité professionnelle correspond à 100% du loyer.

La partie réservée à l'habitation ou à d'autres activités correspond en conséquence à zéro % du loyer. Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, de plein droit, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

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 *Indice santé décembre 2016.*
L'indice de base est celui du mois qui précède le mois de la conclusion du bail, soit *104,05 (base 2013).*
L'indice nouveau sera celui du mois qui précède le mois 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 l'entrée en vigueur du bail et avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui ne sera libérée qu'après sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et 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. La garantie correspondra à *trois* mois de loyer ~~et charges~~. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement. Elle sera constituée sous l'une des 3 formes suivantes (biffer les clauses non employées) :

a) Garantie en espèces

Le preneur versera au bailleur, au moment de la signature du présent bail, une somme de *Deux mille huit cents euros (€ 933 x 3 = 2800 euros)* EUR.

b) Dépôt de bons de caisse ou obligations

Le preneur remettra au bailleur des bons de caisse (nom de l'institution financière émettrice et n° du titre) ou obligations d'Etat dont les revenus seront perçus et gérés, en bon père de famille, par le bailleur au profit du preneur. A l'échéance des dites valeurs, le bailleur les remplacera par des valeurs de même type au taux du jour et dont le montant comprend les intérêts capitalisés.

c) Aval bancaire

La garantie est assurée par l'aval de la banque ayant son siège social à rue n°

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc. et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

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.

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~~, à l'établissement d'un état des lieux établi : - à l'amiable⁽¹⁾
~~par expert⁽¹⁾~~

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M.....
..... en qualité d'expert(s) pour cette mission.

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. L'(es) expert(s) aura(ont) 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.

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

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

A. Les abonnements privés aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de répartition, est établi suivant les compteurs.

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz le preneur interviendra :

- dans le coût du chauffage à raison de(quote-part ou montant forfaitaire)⁽¹⁾
- dans le coût de la distribution d'eau chaude à raison de(quote-part ou montant forfaitaire)⁽¹⁾
- dans le coût de l'électricité à raison de(quote-part ou montant forfaitaire)⁽¹⁾
- dans le coût de l'eau de ville à raison de selon décompte(quote-part ou montant forfaitaire)⁽¹⁾
- dans le coût du gaz à raison de(quote-part ou montant forfaitaire)⁽¹⁾

Pour un immeuble à un seul propriétaire, ces quotes-parts varient de plein droit en fonction du nombre de lots privatifs loués. *1% annuel qui vous sera adressé par la propriétaire.*

9. CHARGES COMMUNES

ce gaz, le compteur est à :
au 30/01/17 722 m³

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 consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location et le relevé des compteurs, 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, d'extincteurs et autres appareillages, les frais de gestion, 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.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée: le hall et le trottoir).

A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée 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.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vol, de tentative 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 :

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

OU BIEN:

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur⁽¹⁾

- participera notamment aux charges communes de l'immeuble⁽¹⁾ à raison de :

- EUR/mois pour le chauffage des communs⁽¹⁾
- EUR/mois pour l'électricité des communs⁽¹⁾
- EUR/mois pour l'eau des communs⁽¹⁾
- EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs⁽¹⁾
- EUR/mois pour l'entretien des communs⁽¹⁾
- EUR/mois pour⁽¹⁾

OU BIEN:

- paiera un montant forfaitaire de EUR/mois⁽¹⁾

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

Le preneur paiera avec son loyer une somme de zéro EUR/mois

Ce montant est destiné à servir d'acompte/provision ou de règlement forfaitaire⁽¹⁾ sur les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9, ainsi que pour les impôts et taxes.

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 fera au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau. Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. Au cas où le locataire met fin au bail, il est obligé, si les précédents entretiens ont eu lieu plus d'un mois avant la fin du bail, de les faire refaire et en procurera les attestations au bailleur.

Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans le bien loué : chaque année pour le chauffage au mazout et les installations de chauffage de l'eau et tous les trois ans pour le chauffage au gaz, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.

Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants, ainsi que les extincteurs.

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.

Si le preneur affecte une partie des lieux loués à son logement, il n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne, le preneur remplacera les piles ou batteries. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

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. Si les clés du locataire ont été volées, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

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 décharges, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts du gel et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais les entretiens et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il entretiendra le jardin en bon état.

Si le bien loué est muni d'un ascenseur privatif, le preneur souscrita à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

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, ayant 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 directement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou la nécessité de toutes autres réparations mises par 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. 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, 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. POLLUTIONS DES SOLS

- 1) Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer aucune activité dans/sur les lieux loués de nature à causer une pollution du sol et qu'il n'a aucune connaissance d'une quelconque pollution.
Néanmoins, si une pollution devait être constatée et qu'il peut être démontré que celle-ci existait avant l'entrée en vigueur du contrat, le preneur n'est tenu ni de payer des frais d'assainissement ni de prendre en charge d'autres mesures légales requises.
- 2) Outre les obligations légales existantes ci-dessus, le preneur doit préalablement, au début et à la cessation de l'activité à risque ou de l'établissement à risque faire exécuter à ses frais dans/sur les lieux loués, une recherche orientée d'assainissement et fournir l'attestation ad hoc au bailleur.
- 3) A la fin du bail, le preneur devra remettre les lieux loués dans leur état initial et, par conséquent, assainir à ses frais et prendre toutes les mesures légales requises en cas d'éventuelles pollutions constatées. Après l'exécution des travaux d'assainissement, il doit en fournir la preuve au bailleur.

15. IMPOTS

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, tel que le précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

Le revenu cadastral attribué au bien loué s'élève à € 125 provision mensuelle (125 Eur. - cent vingt cinq €)

A défaut de répartition par l'Administration du Cadastre, il est estimé conventionnellement à % du revenu cadastral global.

16. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

La demande de paiement accompagnée des justificatifs vous sera envoyée en temps utile.

17. 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.

18. 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.

19. VENTES PUBLIQUES

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

20. AFFICHAGE - VISITES

...*Six mois*... mois avant la fin du présent bail, soit à l'expiration du terme convenu, soit, suite à une résiliation, 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, 2 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.

21. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution. Il s'engage également 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 chez

.....*Ces règlements n'existent pas chez nous*.....

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

22. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués ou les sous-louer qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

23. RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL

A. 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 :
 - Toutes les sommes dues (loyer, charges, impôts,...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession ;
 - 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 charge du preneur;
- soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de *six mois* mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de ...*six mois*... mois de loyer.

B. En cas d'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, du bien loué, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au présent bail moyennant préavis de un an donné au preneur dans les trois mois de la signature de l'acte authentique.

24. RETARD DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit et 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.

25. RESOLUTION AUX TORTS DU 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 du 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.

12

26. SOLIDARITE

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

27. 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.

28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture. En ce qui concerne la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10% du loyer.

29. CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer à l'état des lieux établi

Fait à Saint-Gilles le 30/01/17

En quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention
«lu et approuvé»

«lu et approuvé»
P. Deubaut
Lasmael

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention
«lu et approuvé»

[Signature]

La(es) caution(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

"bon pour cautionnement solidaire et indivisible
de toutes obligations du preneur – lu et approuvé"

Réservé à l'Enregistrement



copie

SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
RUE DU LOMBARD 76 – 1000 BRUXELLES
TEL : 02/512.62.87 – FAX : 02/512.44.61 – WWW.SNPC-NEMS.BE

Reproduction strictement interdite **Réf. ; 03/2009***

2