



BAIL DE LOCATION RESIDENTIELLE

ENTRE

Le bailleur: Easylifeinbrussels S.A
domicilié(s) Mommaertstraat 110, 3090 Overijse
Email: info@easylifeinbrussels.be

ET

Le preneur (identité complète et profession du ou des preneurs) :
Mr. ou Mme
Email
GSM

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement situé au étage d'un immeuble sis à avec référence comprenant: **Voir Expertise.**

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation. Ils seront occupés par 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

Le bail est consenti pour un terme de prenant cours le pour finir le Le bail se termine obligatoirement à la fin du mois.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de EUR (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **IBAN n° BE31 0014 8911 0755** auprès de la banque **FORTIS** portant le code **BIC GEBABEBB** Belgique: **001-4891107-55**.
Reference to be used in the payments

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 précédents celui de la demande.

6. GARANTIE

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 éventuelles dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie correspondra à deux mois de loyer. En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement. La garantie est constituée sous une des formes suivantes :

- Le présent bail ne tombant pas sous l'application de la loi sur la protection du logement principal, le preneur dépose entre les mains du bailleur la somme d'argent constituant la garantie.
- La garantie est placée 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, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, ou du rapport d'un expert désigné par les parties ou à défaut, par le tribunal.

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. Le preneur 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, à l'établissement d'un état des lieux établi par expert, elles désignent de commun accord **M. Dominique Navez Expert CIBEX**, en qualité d'expert pour cette mission. 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'expert aura 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. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties liera définitivement les parties. Les expertises pourront s'effectuer hors de la présence des parties. Le locataire autorise le propriétaire à payer sa part des frais d'expertise et de les déduire de la garantie en cas où les factures de l'expert resteraient impayées.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT

Voir position des compteurs en annexe

9. CONSOMMATIONS 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,
Le preneur paiera un montant forfaitaire de EUR par mois.

Ceci comprend également : assurance « incendie » responsabilité du locataire. Entretien hebdom. Câble TV, Lave linge et séchage, satellites, adsl, taxes communales sur les immondices

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

Le preneur paiera avec son loyer une somme de EUR par mois.

Ce montant est destiné à servir d'acompte pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9. S'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci 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 combustibles.

11. IMPOTS

A l'exécution du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

12. ASSURANCES

Abandon de recours AXA payé par le propriétaire. Une franchise de 750€ restera cependant à charge du locataire si sa responsabilité est engagée.

13. 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.

14. CESSIION 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.

15. FIN ANTICIPEE DU BAIL

A défaut d'un congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé conclu pour une durée de un an à compter de la date d'échéance.

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 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 la charge du preneur :
soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer.

16. 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 1,5% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

17. 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, 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.

18. NON-FUMEURS

Les appartements sont strictement 'Non-Fumeurs', tout contrevenant prendra à sa charge la désodorisation par une société spécialisée.

19. 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,.

Fait à, le
en deux exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur Easylifeinbrussels S.A.

Le(s)preneur(s) «lu et approuvé »