

BAIL COURTE DUREE A USAGE DE RESIDENCE NON PRINCIPALE

Entre les soussignés :

D'une part : SPRL PAN-EUROPEAN INVESTMENT GROUP, domiciliée rue Willems 14 – BP 2307 – 1210 Bruxelles,
ci-après dénommée "le bailleur", ici représenté par Monsieur Gilbert Millochou, agissant en qualité de gérant,

Et d'autre part : M _____, marié/célibataire, né le _____ à _____ et de nationalité _____, CI n° _____ émise à _____, domicilié _____, ci-après dénommé "le preneur",

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. : OBJET LOUE

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur qui accepte, un appartement meublé n° ____ situé au ____ étage de l'immeuble « Résidence Pacific » situé rue Willems 14 - 16 – 1210 Bruxelles Saint Josse.

Comprenant _____.

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, bien connu du preneur qui déclare les avoir visités physiquement ou virtuellement et examinés . Il reconnaît que les lieux répondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le bien a reçu l'attestation de conformité délivrée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le bien loué est destiné à l'habitation et loué comme domicile du locataire.

ARTICLE 2. : DUREE

Le bail est conclu pour une durée de ____ ans/mois prenant cours le ____ 20__ et se terminant le ____ 20__. Il pourra être renouvelé pour une nouvelle période à déterminer.

Dans tous les cas le bail ne prendra fin que moyennant un congé notifié par lettre ou Email au moins 1 mois avant l'expiration de la période convenue.

ARTICLE 3. : LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de EUR _____ que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation, de manière à créditer le bailleur le premier jour ouvrable de chaque mois et, pour la première fois à la signature du bail. Les paiements se feront au **compte de PEIG: IBAN BE86 0015 3201 3350 BIC GEBABEBB** et ceci au moyen d'un ordre permanent.

ARTICLE 4. : INDEXATION DU LOYER

A chaque anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera réalisée par application de la formule suivante :

(loyer de base x nouvel indice-santé) : indice-santé de départ = nouveau loyer

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3 ; le nouvel indice est celui du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ; l'indice de départ est celui du mois précédant celui au cours duquel le présent contrat est conclu.

ARTICLE 5. : CHARGES PRIVATIVES

Sont à charge du preneur, les frais découlant de ses consommations privées et de

l'abonnement à la distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision et de télédistribution ainsi que les frais d'ouverture à son nom et de location des installations ou compteurs y afférents.

Les charges privatives relatives à l'abonnement Numericable de _____€ mensuel et les éventuelles consommations non incluses dans le pack Triple Play (40GB par mois) seront remboursés chaque mois par le preneur au bailleur.

Les charges privatives relatives à l'abonnement et à la consommation de gaz, d'électricité et d'eau seront remboursées par le preneur chaque 2 mois au bailleur sur présentation du décompte établi par le bailleur après relevé des compteurs.

ARTICLE 6. : CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

6.1. Le preneur paiera sa quote-part des charges communes de l'immeuble, relatives au bien loué, sur base des relevés du syndic ou du bailleur. Ces charges comprennent, entre autres :

- le coût des consommations et les frais d'entretien justifiés des parties communes de l'immeuble, des installations et appareils communs, des ascenseurs, du chauffage central, de la distribution d'eau et d'électricité, des parlophones, le matériel de protection contre l'incendie, les rémunérations du syndic, du personnel de gardiennage et d'entretien des parties communes ainsi que les menus frais et réparations apportées aux parties communes.

La quote-part du preneur dans le coût de ces services est fixée initialement à une provision mensuelle de EUR _____ payable en même temps que le loyer.

Les frais réellement dépensés feront l'objet d'un décompte et rajustement annuel adressé au preneur, en tenant compte des provisions versées.

6.2. Sont à la charge du bailleur, les travaux au gros oeuvre et les grosses réparations ainsi que celles nécessitées par défaut de l'immeuble ou sa vétusté, les frais et coûts à l'obtention de l'autorisation obligatoire pour location meublée ainsi que les frais de contrôle des diverses installations.

ARTICLE 7. : IMPOTS ET TAXES

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur. Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

ARTICLE 8. : DESTINATION DES LIEUX LOUES - JOUISSANCE

Les parties s'accordent pour que le bien loué ne soit pas affecté à la résidence principale du preneur. Le preneur reconnaît par la présente que, pendant toute la durée du présent bail, sa résidence principale est établie à _____

_____ et qu'il n'a nullement l'intention d'établir sa résidence principale dans les lieux loués.

L'application de la loi du 20 février 1991 sur la protection des baux de résidence principale est donc expressément exclue de la présente convention.

Le preneur s'engage à n'y exercer aucune activité professionnelle.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur, qui pourra en tout état de cause exiger que le preneur initial reste tenu des engagements découlant du présent contrat.

ARTICLE 9. : ENTRETIEN - REPARATIONS

9.1 Le preneur veillera à maintenir les lieux loués dans un état impeccable.

9.2. Sont à charge du preneur, les réparations locatives et d'entretien incombant normalement au bailleur, mais nécessitées par le fait du preneur ou par le fait d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Il réparera, à l'intérieur comme à l'extérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol.

9.3. Sous peine de voir engager sa propre responsabilité, le preneur signalera immédiatement

au bailleur tous dégâts dont la réparation incombe au bailleur et tout incidents ou accidents dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas de disfonctionnement ou d'arrêt accidentel du chauffage, de la distribution d'eau chaude ou froide, de l'électricité, des ascenseurs ou autres services, sauf s'il est établi que, dûment avisé, le bailleur n'a pas pris toute mesure pour y remédier.

9.4. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations ou d'entretien à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou résiliation du contrat.

ARTICLE 10. : TRANSFORMATIONS - AMELIORATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du preneur, à l'entière décharge du bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du preneur, ce dernier veillera à transmettre au bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

ARTICLE 11. : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

11.1. Pendant toute la durée du bail, le bailleur prend en charge le coût de l'assurance responsabilité civile du preneur vis-à-vis du propriétaire et/ou des tiers. Le preneur fera son affaire de l'assurance de ses effets et affaires personnelles.

11.2. Le preneur renonce à tout recours du chef de l'article 1721 du Code Civil, pour tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

ARTICLE 12. : GARANTIE LOCATIVE

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur constituera, une garantie pour un montant de EUR _____ (_____ euros).

Cette somme sera remise à sa disposition après l'expiration du présent bail et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

Le preneur ne pourra, en aucun cas, prétendre à la compensation sur cette garantie de charges ou de loyers impayés.

ARTICLE 13. : RETARD DE PAIEMENT

Toute somme quelconque, non payée à l'échéance, c'est-à-dire dans les cinq premiers jours du mois, produira de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1 % par mois au profit du bailleur. Au cas où le défaut de paiement se prolongerait plus de 8 jours, à dater de l'échéance, toute somme impayée sera de plein droit et sans mise en demeure majorée de EUR 30,00.

En cas de retard de paiement, le bailleur se réserve le droit de faire appel à un bureau de recouvrement dont les frais incomberont entièrement au locataire.

ARTICLE 14. : EXPROPRIATION – RESILIATION

14.1. L'expropriation met fin au bail et donne lieu à une indemnisation du preneur par l'autorité expropriante pour le préjudice subi. En cas d'expropriation, le bailleur avisera donc immédiatement le preneur. A défaut, le preneur pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

14.2. En cas de résiliation par la faute d'une des parties, les parties fixent forfaitairement à un mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat.

ARTICLE 15. : VISITES - AFFICHAGE

15.1. Pendant toute la durée du préavis, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

15.2. Pendant les trois derniers mois qui précèdent la fin du bail, ou en cas de mise de vente, le preneur devra permettre, sans prétendre à une quelconque indemnité, l'apposition d'affiches et la visite des lieux par les amateurs, deux jours par semaine au moins et deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord, les jours ouvrable entre 9h 00 et 17h.

ARTICLE 16. : ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

16.1. Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

16.2. Le preneur avisera immédiatement le bailleur, sous pli recommandé, de toute modification qui pourrait intervenir dans son état civil et de changement de domicile.

Toute négligence rendra le preneur responsable de toutes les conséquence de l'ignorance dans laquelle il aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ARTICLE 17. : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le règlement ne sera opposable au preneur qu'après qu'il en ait reçu une copie intégrale.

L'obligation du preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

ARTICLE 18. : ENREGISTREMENT - SOLIDARITE

L'obligation d'enregistrement incombe exclusivement au bailleur.

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

ARTICLE 19. : CLAUSES DIVERSES

19.1. Le bailleur est autorisé à transférer en tout temps les droits et obligations du présent bail à des tiers sans pour autant modifier en quoi que ce soit les droits et obligations du preneur.

19.2. La présente convention est régie par la loi belge.

19.3. Le preneur paiera à la signature du bail le premier mois de loyer plus charges, soit _____ € pour lequel il recevra un reçu.

19.4. Les parties se mettent d'accord pour établir un état des lieux-inventaire du mobilier et équipement. L'état des lieux-inventaire sera dressé contradictoirement entre le bailleur et le preneur avant l'entrée du locataire dans le bien loué et annexé au présent contrat.

19.5. Le preneur reçoit 2 jeux de clés et 2 cartes magnétiques d'accès à l'immeuble après paiement du premier mois de loyer et constitution de la garantie locative.

19.6. Conformément au souhait du preneur, la garantie locative est constituée en remettant au bailleur ou à son mandataire la somme de _____ € à la remise des clés.

Fait à Bruxelles, le __ ____ 20__ en deux exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Signature du preneur*

Signature du bailleur*

* Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention «Lu et Approuvé»