

CONTRAT DE BAIL POUR LOGEMENT AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

Le bailleur

Nom et prénom :

Date et lieu de naissance :

N° de registre national :

Adresse :

Nom et prénom :

Date et lieu de naissance :

N° de registre national :

Adresse :

ET

Le preneur

Nom et prénom :

Date et lieu de naissance :

N° de registre national :

Adresse :

Nom et prénom :

Date et lieu de naissance :

N° de registre national :

Adresse :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERS

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien immeuble suivant : un **appartement non meublé** ($\pm 85m^2$) situé au **1° étage gauche** d'un immeuble sis à Schaerbeek, **Rue Gustave Huberti, n° 37, code postal 1030**, comprenant : une cuisine (avec une plaque de cuisson électrique+ four électrique encastré + hotte électrique + lave-vaisselle encastré), un hall de nuit, deux chambres, un salon, une salle à manger, une salle de douche avec toilette et une cave ($\pm 3m^2$). L'appartement possède du double vitrage sur toutes les fenêtres, ainsi que chauffage individuel à circulation d'eau chaude, fonctionnant au gaz. Le bien loué est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Il est précisé en outre que les lieux (appartement + cave) sont donnés en location pour une occupation maximum de **2 personnes**. Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, que ni refusera pas cet accord sans juste motif.



Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.

3. Durée du bail

ATTENTION

Déterminer la durée du bail en optant pour la clause A ou la clause B.

Remplir uniquement la clause de votre choix.

A. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

Le bail est consenti pour un terme de..... 3 ans....., prenant cours le 01/02/2021 pour finir le 01/02/2024

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

B. Bail de neuf ans

Le présent bail est consenti pour un terme de neuf ans. Celui-ci prend cours le, pour se terminer le

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

4. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **775 EUR** (sept cent septante-cinq euros), payable par anticipation et au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le **5** de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur par écrit, il devra être payé par virement sur le compte n° ordre permanent.

5. Indexation

Conformément à l'article 1728 bis 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 bail.

L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédents celui de la demande.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base x Indice nouveau

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 **janvier 2021**

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

6. Garantie

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et avant l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la 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.

Le preneur doit verser une garantie de **1550 EUR** (Mille cinq cents cinquante euros) (2 mois de loyer) sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom auprès d'une institution financière. Les intérêts seront capitalisés.

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

Le preneur doit, aussi, verser une garantie qui correspond au premier mois de loyer (775 EUR) le jour de la signature du présent contrat.

Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyers 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.

Le **preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes relatives aux logements établies par les Régions.**

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 s'engagent, **avant l'entrée en jouissance du preneur**, et à frais partagés, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé :

- à l'amiable avec photos⁽¹⁾
- ~~— ou par un expert⁽²⁾~~

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

Cet état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés. Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée. L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

8. Frais et charges

A. Charges privatives

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

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, sont gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

Les parties (preneur et bailleur ensemble) relèveront les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les codes suivants :

	Code EAN
Gaz	EAN 541 4489 20 70 749 1755
Electricité	EAN 541 4489 20 70 749 1748
Eau	/

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision d'un montant de ~~25~~ **25** EUR/mois, pour l'eau. La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

A. Charges communes

Le bailleur payera les frais communs tels qu'ils résultent du décompte établi par le syndic de l'immeuble. Ces frais comprennent le nettoyage des communs, la consommation d'électricité des parties communes et l'assurance "abandon de recours contre le locataire". Le preneur paiera par mois la somme de **15 EUR** pour les charges communes. Cette somme pourra être réajustée après la production du décompte annuel par le syndic.

Donc,

Le preneur versera, en plus du loyer, le montant de **40** EUR (eau + charges communes) par mois en même temps que le loyer.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 10 jours à dater de son envoi.

Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

CLAUSES GENERALES

9. Entretien et réparations

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit. De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- L'entretien annuel, par une firme spécialisée, de la chaudière (chauffe-eau et chauffage central) ; Le remplacement des pièces devenues défectueuses par vétusté, ou force majeure, seront à charge du bailleur.
- L'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau.

Le preneur demandera une preuve de cette obligation, après chaque entretien, et devra la faire parvenir au bailleur sans tarder par la production des factures/attestation d'entretien. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations du bailleur.

Il fera remplacer, les vitres et glaces fendues ou brisées à moins que celles-ci n'aient été endommagées par la grêle ou autres circonstances exceptionnelles ou par un cas de force majeure dont le preneur n'est pas responsable. Si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Le preneur 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 ou en Région flamande, 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 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 de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, les tuyaux d'écoulement et égouts ne soient pas obstrués; il les fera déboucher à ses frais.

Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, 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 nécessaire.

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.

Concernant la hotte de la cuisine : le filtre métallique (anti-graisse) doit être nettoyé quatre fois par an au minimum et plus si nécessaire en fonction des habitudes culinaires de chacun.

Concernant le lave-vaisselle: le manuel d'instructions, contenant les informations respectives à l'entretien et nettoyage, sera fourni au preneur, qui devra les suivre afin d'assurer le bon fonctionnement du lave-vaisselle.

10. 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 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.

11. Modification du bien loué par le preneur

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

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du preneur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

12. Impôts

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 payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

13. Assurance

Une assurance "abandon de recours contre le locataire" est assurée par la copropriété. Le preneur paiera un septième (1/7) de ce montant tous les mois avec le loyer (inclus dans charges mensuelles). Voir article 8 "Frais et charges" point B.

14. Animaux

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Les animaux éventuellement autorisés par le bailleur, le seraient à titre de simple tolérance. Si l'animal était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeurs ou toutes autres raisons, le bailleur aura seul pouvoir de retirer la tolérance à l'animal en cause des troubles.

15. Expropriation

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

16. Affichages – Visites

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous. En outre, pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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.

17. 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.

18. 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 condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

19. Retards de paiement

Tout montant dû par le preneur et non payé 5 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.

20. Résiliation anticipée du bail

A. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

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 les sommes dues (loyers, 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 charge du preneur ;
- soit consentir à la résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le 1er jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné, et le paiement d'une indemnité de résiliation forfaitaire et irréductible égale à 3 mois de loyer.

B. Bail de neuf ans

Règle générale : Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le 1er jour du mois qui suit le mois durant lequel le préavis est donné.

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois, dans ces trois cas :

- A. **À tout moment** pour occupation personnelle, de son conjoint ou cohabitant légal, de ses enfants, petits-enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, de ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, de ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par les collatéraux du 3^{ème} degré, le délai de préavis ne peut cependant expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

- B. **À l'expiration du premier ou du deuxième triennat**, en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

- C. **À l'expiration du premier ou du deuxième triennat**, sans motif et avec un versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

21. Résolution aux torts du preneur

En cas de résolution judiciaire du bail aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre.

22. Solidarité

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

23. 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. Pour toutes les obligations découlant du présent bail, la ou les cautions font par les présentes élections de domicile à leur adresse mentionnée en première page du présent contrat, et ce tant qu'elles n'auront pas informé le bailleur, par lettre recommandée, d'un éventuel autre domicile élu qui, en tout hypothèse, devra se situer sur le territoire belge.

24. Enregistrement

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

25. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement ;

Annexe 2 : Le mode d'emploi du thermostat (à rendre à la fin du contrat de bail) ;

Annexe 3 : Le mode d'emploi du lave-vaisselle (à rendre à la fin du contrat de bail) ;

Annexe 4 : Le mode d'emploi du four électrique (à rendre à la fin du contrat de bail).

26. Conditions Particulières

Les parties conviennent, en outre, que :

- Remise lors de l'état des lieux :
 - * 2 clés de la porte d'entrée principale commune de l'immeuble ;
 - * 2 clés de l'appartement 1^{er} étage gauche ;
 - * 1 clé de la boîte aux lettres ;
 - * 1 clé de la cave ;
- Les bonbonnes de gaz sont interdites pour une raison de sécurité.
- Ne rien stocké dans les communs.

Fait à Schaerbeek, le 20.12.2020 en quatre exemplaires, dont trois restent aux mains du bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième étant remis au preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu en exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

"lu et approuvé"

"Lu et approuvé"



"Lu et approuvé"



Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

"lu et approuvé"

"Lu et approuvé"



"Lu et approuvé"

