

# **CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

En exécution de l'article 218, §4 du code bruxellois du Logement.

## **ENTRE**

### **A. Le bailleur**

La société BLACKREIT SA dont le siège social est sis Avenue des Cormiers 6, 1332 Rixensart et dont le numéro d'entreprise est 0446.996.388.

Ici représentée par Madame Nathalie Stevens, agissant en qualité de mandataire, et à défaut, de porteur.

Email : [contact@blackreit.be](mailto:contact@blackreit.be) - Tél : +32(0)2/320.41.42

## **ET**

### **B. Le preneur**

Mademoiselle MONOVA Diana , numéro de carte d'identité : 92.12.10-640.09, domiciliée à 49 Rue de le Limite à 1210 St Josse ten Noode ;

Email : [diana.i.monova@gmail.com](mailto:diana.i.monova@gmail.com) - Tél : + 32492402225

#### En présence du(des) garant(s) :

Madame MONOVA Milena Ivova, numéro de passeport : 386587402, domiciliée à Frankfurter Allee 84, 10247 Berlin.

Le(s) garant(s) déclare(nt) fournir une caution solidaire et indivisible de toutes les obligations supportées par le locataire au titre du bail en cours. Il déclare avoir pris connaissance du contrat de location et des annexes. Contrairement à l'article 1740 du Code civil, le(s) garant(s) déclare(nt) expressément accepter le maintien de ses (leurs) obligations en cas de prolongation du présent bail.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. Description du bien loué**

Par le présent bail, le bailleur donne au preneur, qui accepte, le bien suivant, situé au 3 ième étage du 27 Rue Eloy, 1070 Anderlecht : un studio avec une salle de bain, une cuisine semi-équipée, un séjour et un débarras.

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué est D.

Si le bien loué se trouve au sein d'une copropriété, le preneur bénéficie des droits prévus par l'article 577-10, §4 du Code civil et s'engage à respecter l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur joints en Annexe 3.

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires à l'égard du preneur. Celui-ci doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

## 2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale. Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur.

## 3. Durée du bail

### 3.1 Durée

Le bail est consenti pour un terme d'un an, prenant cours le 21 juin 2022 pour finir le 20 juin 2023.

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.

### 3.2 Résiliation anticipée par le bailleur

Le bail peut être résilié par le bailleur aux conditions cumulatives suivantes :

- à tout moment après la première année de location :
  - ✓ en vue de l'occupation du bien loué par le bailleur, son conjoint, ses ascendants, descendants, enfants adoptifs ou ceux du conjoint, ses collatéraux, et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;
  - ✓ moyennant un préavis de trois mois donné par lettre recommandée et une indemnité équivalente à un mois de loyer ;
- le bailleur devra mentionner dans le congé l'identité et le lien de parenté avec le bailleur de la personne qui occupera le bien ;
- si le preneur le demande, le bailleur devra apporter dans les deux mois la preuve du lien de parenté ;
- l'occupation par la personne visée dans le congé devra être effective pendant deux ans et débiter au plus tard un an après la libération effective des lieux.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation personnelle dans les conditions et le délai prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

### 3.3 Résiliation anticipée par le preneur

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

## 4. Loyer

### 4.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de **600** euros.

Le loyer doit être payé chaque mois par ordre permanent et par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, le loyer devra être payé par virement sur son compte :

**BNP PARIBAS: BE06 2100 9063 3822**

### 4.2. Indexation

Chacune des parties pourra demander l'indexation du loyer au maximum une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et sur demande écrite de la partie intéressée, 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 au 4.1.

**L'indice de base** est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

### 4.3. Intérêts de retard

A défaut de paiement à l'échéance, le preneur sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent dès le 5<sup>ème</sup> jour après l'expiration de l'échéance.

Le taux d'intérêts applicable qui doit compenser la perte subie correspond au taux d'intérêt légal.

## 5. Frais et charges

### 5.1. Dispositions générales

Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

Le preneur versera, en plus du loyer, une provision de **50** euros par mois en même temps que le loyer. 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.

Les frais et charges privatives et communes du bien loué comprennent, sans que cela soit exhaustif : le nettoyage et l'entretien des parties communes de l'immeuble, l'entretien de la chaudière commune ou des chaudières individuelles, l'abandon de recours contre les locataires.

### 5.2. Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

### **5.3. Comptes distincts et justificatifs**

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

### **5.4. Charges privatives**

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels, compteurs de passage ou jauges avant l'occupation des lieux par le preneur.

### **5.5. Charges communes**

Pour ce qui suit, les parties conviennent que la/les provision(s) sera/seront déterminée(s) en fonction :  
Du nombre de logements situés dans l'immeuble, chaque logement étant présumé engendrer des charges et frais égaux.

## **6. Impôts et taxes**

### **6.1. Précompte immobilier**

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur.

### **6.2. Autres**

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

Tous les impôts et taxes relatifs à la propriété du bien, autres que le précompte immobilier, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

## **7. Garantie**

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés.

Le preneur choisit de verser une garantie de 1200 euros (maximum 2 mois de loyer) sur le compte ouvert au nom de la société BLACKREIT SA.

La garantie sera libérée sur production soit de l'accord des parties, soit d'une décision judiciaire exécutoire, même rendue en premier ressort.

## **8. Etat des lieux**

### **8.1. Etat des lieux d'entrée**

Les parties s'engagent, avant l'entrée en jouissance du preneur, à dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable ou par un expert. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. En cas d'état des lieux réalisé lorsque le bien n'est pas occupé, le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires. Il est annexé au présent bail (Annexe 4) et doit être enregistré. En cas de recours à un expert, les frais sont partagés entre les parties.

Les parties ont décidé de dresser contradictoirement un état des lieux détaillé, à l'amiable.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

## **8.2. Etat des lieux de sortie**

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

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.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

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

## **9. Entretien et réparations**

### **9.1. Principes**

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

### **9.2. Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur**

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur et du bailleur sont énumérés aux annexes de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2017 déterminant la liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur.

Les parties se référeront notamment à ces annexes pour déterminer leurs obligations respectives. A défaut de mention dans ces annexes, les travaux de menu entretien et les réparations locatives à charge du preneur sont déterminés conformément à l'usage des lieux.

### **9.3. Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation**

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

### **9.4. Périodicité de l'entretien locatif et attestation**

Le bailleur fera procéder chaque année au menu entretien de la chaudière aux frais du preneur et lui en fournira l'attestation. Le coût de l'entretien de la chaudière est compris dans la provision pour charges tel que défini à l'article 5 du présent bail.

### **9.5. Obligation d'information par le preneur**

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

## 9.6. Réparations urgentes

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être postposées jusqu'à son échéance, le preneur devra les tolérer, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée.

## 10. Travaux

### 10.1. Modification du bien loué par le preneur

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

Si le preneur ne satisfait pas aux obligations imposées par le bailleur et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

### 10.2. Travaux du bailleur destinés à améliorer la performance énergétique

Le bailleur peut, si le bail a une durée supérieure à trois ans, après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois à l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bien loué, aux conditions prévues par l'article 221 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour réaliser les différents investissements simultanément, afin de limiter au maximum les désagréments causés au preneur par les travaux.

En outre, les parties peuvent convenir à tout moment, de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés ci-dessus, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer en lien direct avec les économies d'énergie attendues des travaux réalisés, l'augmentation du loyer devant être proportionnelle au coût réel des travaux et à l'amélioration de la performance énergétique.

## 11. Cession

### 11.1 Procédure

La cession du bail est interdite sauf accord exprès, écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du Logement.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet. Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

### 11.2 Etat des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

## 12. Sous-location

Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.

### **13. Droit d'information en cas de vente du bien loué**

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier par écrit au preneur, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

### **14. Affichages - visites**

3 mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 3 jours par semaine et 2 heures consécutives par jour.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins 3 jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

### **15. Assurance**

La police d'assurance du bailleur contient une clause d'abandon de recours contre le locataire. Le coût de cet abandon de recours est compris dans la provision pour charges tel que défini à l'article 5 du présent bail. Le bailleur a explicitement averti le preneur que cet abandon de recours ne couvrirait pas les effets personnels de celui-ci.

### **16. Résolution**

En cas de résolution judiciaire 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 trimestre.

En cas de résolution judiciaire aux torts du bailleur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer au preneur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

### **17. Enregistrement du bail**

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

### **18. Notification**

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. Toutefois, lorsqu'un congé peut être donné à tout moment, son délai prend cours le premier jour du mois suivant le mois durant lequel le congé a été donné.

### **19. Élection de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par écrit en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

## 20. Conditions particulières

Garantie locative encore à constituer.

Animaux non admis.

Le locataire prend connaissance de la présence d'un détecteur de fumée dans l'appartement.

Fait à Bruxelles , le 08/06/2022 en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

**Le(s) preneur(s)**



**Le(s) bailleur(s)**



<b>TITRE</b>	1070ELO27_+03-A001_ BAIL
<b>NOM DU FICHIER</b>	1070ELO27_+03-A001_ BAIL.docx
<b>IDENTIFIANT DU DOCUMENT</b>	8e8d4ee72f3b7aa57b155acb2c67004b44b03b7f
<b>FORMAT DE DATE DU DOCUMENT</b>	DD / MM / YYYY
<b>STATUT</b>	● Signé

## Historique du document



**09 / 06 / 2022**  
09:29:16 UTC

Envoyé pour signature à MONOVA DIANA (diana.i.monova@gmail.com) and Nathalie Stevens (ns@blackreit.be) depuis ns@blackreit.be  
IP: 91.183.239.236



CONSULTÉ

**09 / 06 / 2022**  
09:30:01 UTC

Consulté par MONOVA DIANA (diana.i.monova@gmail.com)  
IP: 85.28.96.49



SIGNÉ

**17 / 06 / 2022**  
08:19:27 UTC

Signé par MONOVA DIANA (diana.i.monova@gmail.com)  
IP: 85.28.96.49



CONSULTÉ

**17 / 06 / 2022**  
08:38:55 UTC

Consulté par Nathalie Stevens (ns@blackreit.be)  
IP: 95.182.219.13



SIGNÉ

**17 / 06 / 2022**  
08:39:04 UTC

Signé par Nathalie Stevens (ns@blackreit.be)  
IP: 95.182.219.13



TERMINÉ

**17 / 06 / 2022**  
08:39:04 UTC

Le document a été terminé.