

CONTRAT DE BAIL – RESIDENCE PRINCIPALE – BRUXELLES-CAPITALE

Entre :

•

Ci-après dénommée, « Bailleur », obligée solidairement et indivisiblement

•

Ci-après dénommé « Preneur », obligé solidairement et indivisiblement

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

1. Objet et Description – Etat - Gestion

Le bailleur donne en location au preneur, le bien complètement décrit ci-après et déjà visité :

appartement « de type B », au 9^{me} étage, de la Résidence DIANE, sise à 1030 SCHAERBEEK, Rue Pierre Theunis, 1.

Ce flat « B9 » de 50 m² se compose d'un hall d'entrée avec placard vestiaire et réduit WC, d'un living avec coin de nuit et accès terrasse sur toute la longueur de l'appartement, d'une cuisine semi-équipée (armoires murales, appareils d'éclairage, évier, hotte aspirante, four électrique avec plaques de cuisson et frigo) et d'une salle de bain avec baignoire, miroir et lavabo. Le bien inclut également une cave située en sous-sol, portant le n°46.

La boîte aux lettres au rez-de-chaussée porte le n° 24.

Le bien loué répond aux exigences d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, conformément au Code de Logement Bruxellois.

La gestion de l'immeuble « Diane » est confiée à un syndic : Christophe De BUEGER, avenue de Saturne 28, 1180 Bruxelles

2. COURTE DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 1 an et prend cours le **1^{er} février 2023**.

Le bail ***prendra fin*** le **31 janvier 2024**, moyennant un préavis donné, par l'une des deux parties, par lettre recommandée et au moins 3 mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé donné dans ce délai, la location est prolongée d'1 an, aux mêmes conditions.

Le bail initial peut être prorogé une ou plusieurs fois sans que la durée totale de location ne puisse excéder 3 ans. Si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur au-delà d'une période de 3 ans, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Fin anticipée du bail

Le preneur pourra mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le bailleur ne pourra mettre fin au bail à tout moment, qu'après la première année de location et uniquement en vue de « l'occupation personnelle » du bien ou « celle d'un membre de sa famille », moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

En cas de décès du locataire, ses héritiers ou autres ayant droit pourront mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

3. Destination

Le bien loué est destiné *exclusivement à l'usage d'habitation principale*, à l'exclusion de toute activité professionnelle.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur n'est pas autorisé à modifier la destination ou les prescrits urbanistiques sans l'accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le bien ne peut être occupé que par maximum 1 personne. Si le preneur souhaite partager son logement avec une seconde personne de manière durable, il doit en faire la demande écrite au bailleur avant l'installation de la personne en question.

4. Loyer - Indexation

Le loyer de base, hors charges, est fixé à 720 € (sept-cent-vingt euros) par mois.

Le loyer doit être versé, par ordre permanent, sur le compte en banque du bailleur, pour le ¹⁰5 du mois auquel il se rapporte (compte n°)

Ce loyer peut être *adapté à l'indice des prix à la consommation*, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base x indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail, nommé et calculé conformément à la législation (indice de santé de décembre 2022 = 127,89)

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'adaptation à l'indice ne se fera qu'après demande écrite adressée par une partie à l'autre. Elle n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.

5. Montants non-payés à l'échéance

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, chaque mois entamé étant dû en entier.

6. Charges Communes

Le preneur est tenu au paiement des charges communes de l'immeuble dans lequel le bien est situé et repris au poste « *charges occupants* » dans les décomptes du syndic. Ces charges comprennent, sans que cette énumération ne soit exhaustive, les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité des parties communes, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic, l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques, une provision d'eau chaude et froide ainsi qu'une provision de chauffage.

Dans un but de prévision et d'anticipation, le preneur versera, en même temps que son loyer, **une provision de 100 € (cent euros)** destinée à couvrir ces frais.

Les décomptes définitifs seront calculés sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant ou le syndic. A la réception de ce relevé, le bailleur ou le preneur **versera immédiatement à l'autre partie la différence** entre les provisions versées et les charges réelles.

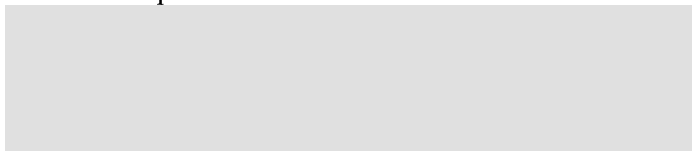
A tout moment, à défaut d'accord, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

7. Abonnements-redevances

Les frais de *consommation privée et d'abonnement* en lien avec les services individualisés, tels que, et sans que cette liste soit exhaustive, la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, la télédistribution, Internet, téléphonie fixe et autres, sont exclusivement à charge du preneur.

Le preneur s'engage à contracter personnellement les abonnements et les contrats afférents aux services sollicités.

Les compteurs individuels sont situés dans l'armoire technique sur le palier :



8. Impôts et taxes

Le bailleur supporte toutes les taxes et tous les impôts relatifs à la propriété du bien, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province ou la Commune, dont le précompte immobilier.

Les impôts ou taxes *relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué* (exemple : taxes d'enlèvement des immondices) sont à charges du locataire.

9. Garantie

Le Preneur constituera une garantie locative, pour un montant équivalent à **2 mois de loyer, soit 1440 € (mille quatre-cent-quarante euros)**

Il s'acquitte de cette obligation par dépôt de titres ou d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'un organisme financier de son choix. S'il s'agit d'espèces, les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges quelconques.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

10. Etat des lieux

Un *état des lieux d'entrée*, détaillé et avec photos, sera dressé par un expert, en début de bail, et de préférence, lorsque le bien est encore inoccupé. Les frais y afférant seront partagés par les parties et le document sera annexé à la présente convention et soumis à l'enregistrement.

En fin de bail, après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur, un *état des lieux de sortie* sera également 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 l'état des lieux de sortie.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

11. Entretien et réparations

Le preneur est tenu d'effectuer les *travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives*. Cela comprend notamment : l'entretien des installations sanitaires, la désobstruction des décharges d'eaux usées, le remplacement des vitres brisées, l'entretien du fonctionnement du détecteur obligatoire de fumée, l'entretien des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, serrures, ... cette énumération n'étant pas limitative.

Le bailleur se chargera de toutes les autres réparations et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble.

Le preneur *a l'obligation d'informer* dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur.

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 est annexé à la présente convention.

12. Modifications au bien - Travaux d'embellissements - Transformations

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

Ces travaux 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, et 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.

13. Cession

Le preneur ne peut en aucun cas céder ses droits sauf accord, écrit et préalable du bailleur, qui communiquera sa réponse au preneur, dans les 30 jours à dater de la réception du projet de cession, contenant entre autre, les données d'identification du cessionnaire.

Un état des lieux sera dressé, conformément à l'article 10 de la présente convention, à la sortie du preneur cédant. L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaudra état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

14. Sous-location

Le preneur *ne peut en aucun cas sous-louer* le bien loué.

15. Règlement d'ordre intérieur - parties communes

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un *règlement d'ordre intérieur* et d'un registre des *décisions de l'assemblée générale* des copropriétaires, qui *sont à respecter* au même titre que les obligations des présentes, dès leur notification aux occupants de l'immeuble.

Le registre des décisions des copropriétaires peut être consulté au siège du syndic et le règlement d'ordre intérieur est annexé à la présente convention.

L'usage des installations communes devra se faire suivant les instructions reçues. Le bailleur décline toute responsabilité quelconque pour les accidents. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel dans le chauffage, la distribution d'eau chaude et d'eau froide, le gaz, l'électricité, les ascenseurs ou monte-charges.

L'obligation du Preneur de jouir du bien loué selon *la notion « du bon père de famille »*, s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble. Le preneur évitera toute cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, cours intérieure et dépendances au sous-sol.

Le preneur ne détiendra *pas d'animal domestique*, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur. L'animal ne peut être détenu que pour autant qu'il ne soit pas dangereux, voire même uniquement une source de nuisance pour les voisins, pour le bailleur, et/ou qu'il ne mette en danger la propreté et l'hygiène des lieux tant pour le preneur que pour les voisins.

16. Assurances

Pendant toute la durée du bail, le preneur doit *assurer* sa responsabilité relative au bien loué pour un montant suffisant contre tous *les risques locatifs* et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête et la grêle, ainsi que les recours des voisins ou toute tierce personne.

Le preneur adressera au bailleur une copie de la police d'assurance au plus tard dans les quinze jours de l'entrée en vigueur du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande.

17. Visite des lieux – affichage

Le bailleur a le droit, pendant toute la durée du bail, de *visiter le bien loué* afin de s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur.

Pendant la durée du préavis, en fin de bail, de même qu'en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en vente ou de mise en location, aux endroits les plus apparents. Le bailleur a également le droit de (faire) réaliser un dossier photographique, intérieur et extérieur, de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître des éléments pouvant porter atteinte à la vie privée du preneur.

En outre, le preneur devra tolérer, pendant les deux derniers mois qui précèdent l'expiration du bail ou en cas de vente, la visite des lieux deux jours par semaine et deux heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

18. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur en avertira le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité. Il ne fera *valoir ses droits que contre l'expropriant*, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au bailleur.

19. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépenses 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 dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution.

20. Election de domicile

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera.

21. Litiges

Tout litige sera préalablement soumis à la procédure de conciliation devant le Juge de Paix. Le tribunal est celui du lieu dans lequel le bien loué est situé.

22. Enregistrement du bail

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, à ses frais, de même que les annexes et l'état des lieux d'entrée.

23. Annexes

Le preneur reconnaît avoir reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : Conditions particulières

Annexe 2 : 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 3 : Etat des lieux d'entrée

Annexe 4 : Certificat de performance énergétique (PEB)

Annexe 5 : Règlement d'ordre intérieur

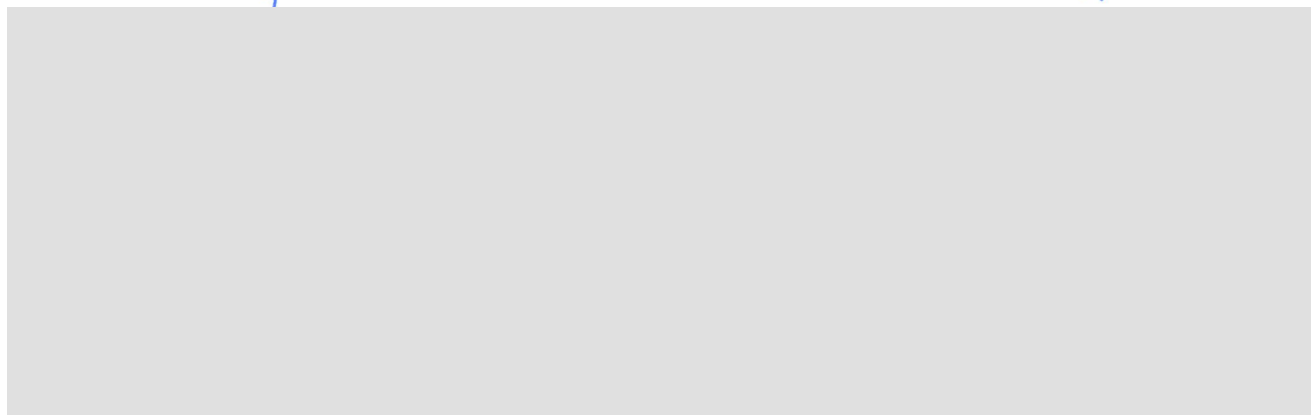
Annexe 6 : liste répartition bailleur/preneur

Fait à Schaerbeek, le... 27/01/232023,

en deux exemplaires chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

Lu et approuvé

Lu et approuvé



CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent que :

- **L'armoire au-dessus de la hotte** abrite entièrement le mécanisme de la hotte, et est vissée fermée. Il n'y a pas lieu d'y toucher.
- **L'entretien du parquet ne peut se faire à grande eau**, de même qu'aucun torchon ou tapis humide ne peut être laissé sur le parquet. Il est recommandé de dépoussiérer le parquet avec un aspirateur, un balai ou un « swiffer » et d'essuyer immédiatement toute trace d'eau ou d'un autre liquide renversé sur le sol. Les taches éventuelles doivent être éliminées le plus rapidement possible avec un chiffon humide et un peu de détergent neutre. Ne jamais utiliser de détergeant abrasif ou de l'ammoniaque.

En cas « d'accident » : avertir le bailleur, qui viendra se rendre compte des dégâts et donnera ses instructions.

- **L'appartement est considéré comme « non-fumeur »**. Toute cigarette fumée à l'intérieur pourrait déclencher le détecteur de fumée et il est donc impératif de fumer juste à côté de la fenêtre ouverte, ou sur la terrasse. En outre, le jaunissement anormal des murs et plafonds dû à la fumée pourrait donner lieu au paiement d'indemnités lors de l'état des lieux de sortie.