

**BAIL D'APPARTEMENT AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR
MEUBLE OU NON MEUBLE**

ENTRE

Le bailleur :

Monsieur :

Domicilié(s) :

ET

Les preneurs :

Madame :

Domicilié(s) : Rue Jenneval n. 11, 1000 Bruxelles

Monsieur : M

Domicilié(s) :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT:

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement meublé situé au troisième étage d'un immeuble sis à Bruxelles, code postal 1000, Rue Jenneval n. 11, comprenant l'appartement proprement dit, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille, et les meubles qui suivent : cuisine avec frigo, canapé, table, bureau, armoire, étagère, lit, commode.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur.

A. 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

A. **Bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans**

Le bail est consenti pour un terme de 12 mois, prenant cours le 01/04/2026 pour finir le 31/03/2027.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de €1080,00 (mille quatre-vingts euros), payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n°

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 précédant celui de la demande.

Cette adaptation se fera 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 à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit mars 2026.

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

6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie d'un mois de loyer, 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 éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

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. Il 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 à l'établissement d'un état des lieux établi à l'amiable.

Sauf convention contraire, 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.

8. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le loyer comprend déjà toutes les charges communes et les consommations privées, notamment (sans que cette énumération soit limitative) : les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et internet.

CLAUSES GENERALES

9. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, 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.

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.

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. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

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

Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

12. IMPOTS

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. 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. EXPROPRIATION

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

15. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc, dans l'appartement loué, pour quelque cause que ce soit.

16. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, 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 3 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

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

17. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'engage enfin à respecter les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et décisions leur soient communiquées par le syndic. En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de bruits dérangeant les autres occupants.

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

19. FIN ANTICIPEE DU BAIL

Chacune des deux parties se réserve le droit de renoncer au bail à n'importe quel moment moyennant un préavis de deux mois adressé par lettre recommandée à l'autre.

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

21. RESOLUTION AUX TORTS DE 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 dit 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.

22. SOLIDARITE

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. Dans ce dernier cas, il communiquera au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement.

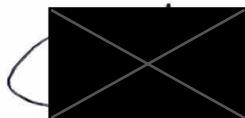
24. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du bailleur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Fait à Bruxelles le 2 mars 2026

en quatre exemplaires, dont trois remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur



Les preneurs



Réservé à l'enregistrement

