

BAIL DE LOCATION RESIDENTIELLE

ENTRE

L'identité complète du ou des bailleurs :

██████████

domicilié(s)

██

ET

L'identité complète et résidence principale du ou des preneurs pendant l'occupation des lieux :

Mr. ou Mme Mme. ██████████

GSM

██████████

domicilié(s)

E-Mail

██
██

La copie du

passport est requise

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT : CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, Flat situé au 4 étage d'un immeuble sis à Bruxelles code postal

1200 Sint Lambrechts-Woluwe rue Paul Hymanslann 52 comprenant voir état des lieux, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et dispense le bailleur d'en donner plus ample description et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

REF. : HYM52-4

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation résidentielle, sauf demande expresse par le preneur et accepté par écrit par le bailleur, l'adresse marqué au début du bail reste la résidence principale du preneur. Les lieux seront occupés par 1 personne(s) au maximum. Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Le bailleur n'autorise pas le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. 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

Le bail est consenti pour un terme de 9.5 mois prenant cours le 15/7/2020 pour finir le 30/4/2021

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 850 € huitcentcinquante EUR (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte ██████████ Chaque mois entamé est entièrement dû.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer et les charges communes de §9 seront adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail. L'adaptation aura effet pour le mois en cours de la demande ainsi que pour les 3 mois précédents celui de la demande.

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, avant de recevoir les clés, une garantie de deux mois de loyers et charges, 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, des charges et frais d'expertise, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuelles dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. Le présent bail ne tombant pas sous l'application de la loi sur la protection du logement principal, le preneur dépose entre les mains du bailleur la somme d'argent constituant la garantie.

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 exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et dispense le bailleurs d'en donner plus ample description. A l'expiration du présent bail, il devra le délaissier 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, à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi par le bureau de Mme Olivia DUBART, architecte, désigné d'un commun accord en qualité d'expert pour cette mission. Sauf notification expresse d'une des partie au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat, cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie. 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 ouvrable du bail. L(es) expert(s) aura (auront) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties acceptent que l'état des lieux peut être effectué sans leur présence et la décision de l'expert choisi par les parties liera définitivement les parties. En cas de rupture anticipée du bail par le preneur, l'entière des frais d'expertise d'entrée et de sortie sont à charge du preneur.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT INDEXES : A défaut d'indexes repris dans le bail, les indexes de l'état des lieux d'entrée seront utilisés pour le calcul final.



Prix unitaire :	Numéro de Compteur :	Entrée :	Sortie :
Gaz : 0,78€/m3	NR : Quote-part: %		
Electricité : 0,32€/KwH	NR : Quote-part: %		
Eau chaude : 11,16€/m3	NR : Quote-part: %		
Eau froide : 8,01€/m3	NR : Quote-part: %		

Le locataire accepte la tarification des consommables qui est affiché dans l'appartement pour le décompte de sortie.

9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - FORFAIT:

Le preneur paiera un montant forfaitaire de centseptantecinq 175 EUR/mois (en lettres et en chiffres), par mois pour les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble. Ce forfait est indexable suivant §5 du bail.

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT - PROVISIONS

Le preneur paiera avec son loyer une somme de soixantecinq 65 EUR/mois (en lettres et en chiffres), ce montant est destiné à servir d'acompte pour les charges privatives et/ou communes qui lui sont imputées selon les règles définies aux articles 8 et 9. Il s'agit d'une provision et le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il tiendra compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix des consommables. Les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais de cette consultation sont à charge du preneur.

11. ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives et à sa porte palière lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Si les clés du locataires ont été volées ou perdues, 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. Le preneur 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 installations sanitaires et conduits de décharge. Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de gel et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. 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 et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra le jardin en bon état. 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, que sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

12. 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.

MODIFICATION 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 accord du bailleur.

13. 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.

14. ASSURANCES

Le bailleur a pris dans le chef de son assurance incendie, l'option d'abandon de recours envers le locataire. Toutefois, en cas de sinistre, une franchise de 750 euro par sinistre sera due par le preneur au bailleur.

15. FIN DU BAIL

A défaut d'un congé signifié au moins 3 mois avant l'échéance du bail ou de sa prorogation, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail sera réputé reconduit pour une durée de 1 an aux mêmes conditions et loyer indexé suivant §5 du bail.

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 ;



- **soit** consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité de résiliation de 3 mois de loyer et charges ;
ceci à la condition expresse qu'il ait payé :
 1. toutes sommes dues (loyer, 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 par un expert désigné de commun accord ou par le Juge de paix, et dont les honoraires sont entièrement à la charge du preneur :

Pour être valable, le renon devra être signifié par recommandé uniquement, le renon débute le 1er jour du mois suivant que le bailleur a été avisé par la poste.

16. 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 1,5% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

17. RESOLUTION AUX TORTS DU 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 du 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.

18. 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.

19. CONDITIONS PARTICULIERES

- Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur, un supplément de 65,00€/mois sera porté en compte par animal et toute dégradation occasionné par l'animal sera considéré comme dégât locatif ;
- Toute dégradation occasionné pour l'usage de tabac sera considéré comme dégât locatif ;
- La sous-location est interdite, le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur ;
- Il est entendu qu'à la fin du bail un nettoyage « final » sera demandé et que celui-ci ne peut pas être confondu avec « l'entretien hebdomadaire » ;
- Toute odeur de cigarette, de cuisine ou autre sera compté comme un vide locatif, le temps de remettre en état. Tout changement de tissus (rideau, canapé, tapis) suite à une odeur, sera compté comme dégât locatif.
- Pour des raisons d'hygiène, pour le montant de 165,00€, soit cent soixante EUR, les fournitures de lit, comprenant un protège matelas, seront portées en compte et resteront la propriété du locataire, sauf abandon au départ des lieux.

Fait à Bruxelles, le **Le 13 Juillet, 2020**

en 4 exemplaires, dont 3 remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le 4ième restant aux mains du preneur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur

Le(s) preneur(s)

