

CONTRAT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur [REDACTED]

Né [REDACTED]

N° Registre National [REDACTED]

GSM: [REDACTED] Email: [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Ci-après dénommé(e)s "Le Bailleur",

ET

Monsieur [REDACTED]

Né 1 [REDACTED]

N° Registre National [REDACTED]

GSM: [REDACTED] Email: [REDACTED]

Adresse : 2 [REDACTED]

Ci-après dénommé(e)s "Le Preneur", s'engageant solidairement et indivisiblement.

Monsieur [REDACTED]

Né 1 [REDACTED]

N° Registre National [REDACTED]

GSM: [REDACTED] Email: [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Ci-après dénommé(e)s "La Caution", s'engageant solidairement et indivisiblement.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet -Description - Etat

Moyennant le respect et la réalisation par le Preneur de toutes ses obligations contractuelles, le Bailleur donnera en location à ce dernier le bien décrit comme suit :

Appartement sis **Rue Van Elewyck 38 – 1050 Ixelles** ; composée de : un séjour avec cuisine américaine – une chambre – un balcon – 1 toilette séparée – une salle de douche

La mise du logement à disposition du preneur est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation de l'état des lieux d'entrée entre les parties (article 1)
- Constitution de la garantie locative (article 15)
- Paiement du premier mois de loyer (article 4)
- Preuve de la signature du contrat d'assurance (article 9)

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, **entre les parties**, un état des lieux, qui sera annexé à la présente convention.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location (avant 19h00 au plus tard), celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux sera soumis au Juge de Paix compétent sur base de l'article 20 de la présente convention, la seule réception des clés sans acceptation formelle du bailleur n'impliquant aucune renonciation à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Article 2 – Durée

Le bail est conclu pour une durée de **Neuf** années, prenant cours le **01/07/2020** se terminant le **30/06/2029**.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par le bailleur au moins six mois à l'avance et par le preneur au moins trois mois à l'avance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de trois ans, aux mêmes conditions.

Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année s'il a l'intention d'effectuer des travaux importants dans le bien loué, répondant aux conditions définies par l'article 237 paragraphe 3 du code bruxellois du logement, moyennant un préavis de 6 mois. Le bailleur pourra mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de 6 mois et le paiement de l'indemnité prévue par le code.

De son côté, le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année. Cette indemnité devra être payée avant la libération de la garantie locative.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

Il est convenu entre les parties qu'aucune indemnité de départ de location anticipé n'est due par le Preneur si ce dernier trouve un nouveau locataire qui agrée le Bailleur et que ce changement n'entraîne aucun chômage locatif.

Article 2b : Décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

Article 3 – Destination - Cession – Sous-Location - Occupation

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une 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.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf 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 Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le bien est loué pour 2 personnes.

Article 4 – Loyer – Indexation

Le loyer de base (hors charges) mensuel est de [REDACTED]. Le preneur s'engage à payer ce montant le 1er jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte suivant:

[REDACTED] [REDACTED]

Titulaire du compte : [REDACTED] s

L'indexation est due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante:

loyer de base x nouvel indice

indice de base

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, nommé et calculé conformément à la législation (actuellement indice santé).

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.

L'indice de base est celui du mois de juin 2020.

Article 5 – Charges Communes - Consommations

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, chauffage, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic).

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Le forfait pour charges s'élève à 90€ (nonante euros) et sera payée en même temps que le loyer, sur le même compte bancaire et à la même échéance. Il couvre **le chauffage, l'eau et les charges communes**. Ce forfait qui est établi pour l'occupation de l'appartement par une personne sera majoré de 15€ en cas d'occupation par une seconde personne (qui devra être notifiée par le Preneur au Bailleur)

Article 6 – Consommations Privées - Financement

Pour ce qui concerne les services individualisés et à fins privatives tels que, et sans que cette énumération ne soit exhaustive, l'électricité, TV, Internet et téléphonie fixe, et autres.

Toutes les consommations privées n'étant pas incluses dans le forfait des charges seront à charge exclusive du preneur qui s'engage à contracter de son côté tous les abonnements et contrats afférents aux services sollicités.

Article 7 – 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.

Article 8 – Impositions – Enregistrement du Bail

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois).

Article 9 – Assurances

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Article 10 – Entretien et réparations

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra subir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Le preneur procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Le preneur s'engage à fournir une preuve de l'entretien annuel de chauffage et/ou chaudière individuel. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

Il entretiendra en bon état les terrasses, jardin et les abords privés.

Le Preneur effectuera un entretien annuel du chauffe-eau présent dans l'appartement.

Les parties renvoient, pour tout ce qui n'est pas ici précisé, à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaurant une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du Preneur ou du Bailleur

Le Bailleur suggère au Preneur de faire appel aux services de la société ChauffÔ.be en cas de problème de chauffage, plomberie ou électricité et en cas d'urgence 24/24.

ChauffÔ.be

Chaussée de Vleurgat 320 – 1050 Ixelles

Tél : 02 852 23 73

Email : info@chauffo.be

Web : www.chauffo.be

Article 11 – Embellissements – Améliorations - Transformations

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

Ceux-ci 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, 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.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

En cas de transformations effectuées sans accord préalable et écrit du bailleur, celui-ci aura la faculté d'exiger, à tout moment, la remise en état des lieux dans leur état primitif sans que le preneur n'ait droit à une quelconque indemnisation.

Le Bailleur peut, si le bail a été conclu pour une durée de neuf années, exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, aux conditions définies à l'article 221 du Code du logement

Article 12 – Règlement d'ordre intérieur – parties communes

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Article 13 – Environnement

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Le Bailleur s'engage à placer le nombre de détecteurs de fumée nécessaires conformément à la législation. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Ce(s) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire un quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le bailleur s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

Article 14 – Résolution du bail

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le preneur aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le preneur postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

Article 15 – Garantie Locative

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations pour un montant correspondant à [REDACTED] soit 2 mois de loyer.

La garantie sera assurée par virement sur un compte bloqué au nom du Preneur et du Bailleur et sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction de toutes les sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

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

Article 16 – Visites du Bailleur – Affichages - Expropriation

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives dont au moins une fois durant les horaires de bureaux et au moins une fois en week-end, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Dans un même contexte, le preneur autorise également le bailleur ou toute autre personne missionnée par lui, à réaliser un dossier photographique (intérieur et extérieur) de présentation de l'immeuble au public pour autant que ledit dossier ne laisse pas apparaître les éléments touchant à la vie privée du preneur (photographies, documents...) ou permettant son identification par des tiers.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra 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.

Article 17 – 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.

Article 18 – Incidence de l'état civil du preneur

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

Article 19 – Clauses Diverses

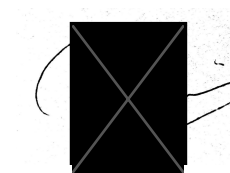
- Pendant les trois derniers mois de location ou en cas de vente, si aucun accord commun est trouvé pour les horaires de visite, le bailleur pourra faire visiter l'appartement lui-même, avec sa clé, ou par la médiation d'un agent immobilier deux fois par semaine. Le bailleur s'engage à communiquer au preneur par appel téléphonique /sms/ email le jour et l'heure de la visite au moins 24 heures en avance.

- Si le preneur fume et que le bien en est dégradé de manière anormale, il est tenu de repeindre avant sa sortie sous peine d'une sanction (indemnité) à sa sortie.

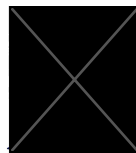
Article 20 – Tribunal Compétent

Les parties conviennent qu'en cas de litige relatif à la présente convention et toutes ses suites, la Justice de Paix du canton dont le bien ressort sera seule compétente.

Fait à Bruxelles, le 17 Mai 2020 en autant d'exemplaires qu'il n'y a de parties, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original



Le Bailleur,



Le Preneur,



La Caution

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12. § 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale. § 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (Moniteur belge du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1er, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) et de l'article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (Moniteur belge du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.