CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Région Bruxelles-Capital

ENTRE

A. Le bailleur

□ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des bailleur(s), n° de registre national)

Date et lieu de naissance :

GSM

Email :

Ci-après dénommés « Bailleur », s'engageant solidairement et indivisiblement,

ET

B. Le preneur

□ S'il s'agit d'une personne physique (nom, prénom, deuxième prénom du ou des preneur(s), n° de registre national)

NN :

Date et lieu de naissanc

Adresse :

GSM :

Email

Ci-après dénommés « Locataire », s'engageant solidairement et indivisiblement,

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 immeuble suivant, situé

27A Avenue Calabre 1200 – Woluwe-Saint-Lambert (Rez-de-chaussée) boite B0

Comprenant :

Appartement 1 chambre de 69 m² – un séjour/ salle à manger – cuisine super-équipée (lave-vaisselle / taque / hotte / frigo congélateur) – une salle de bain – WC séparée – terrasse - Cave.

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.

MB

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, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif :
En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

- ☐ Le bailleur n'autorise le preneur ni à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle ni à déduire, à quelque titre que ce soit, les loyers et charges de ses revenus. En cas de non-respect de l'alinéa précédent, le preneur sera redevable au bailleur de tous les impôts supplémentaires mis, le cas échéant, à charge de ce dernier, même si cette exigence fiscale survient après son départ, la clause éventuelle « pour solde de tout compte » ne couvrant pas la présente éventualité.
- ☐ ~~Le bailleur autorise le preneur à affecter une partie du bien loué à l'exercice d'une activité professionnelle. Les activités régies par la loi sur les baux commerciaux sont toujours exclues. Dans ce cas les parties, pour se conformer à l'article 8 du Code des impôts sur les revenus, conviennent que la partie du bien loué réservée à l'activité professionnelle représente .....% du loyer total et .....% des charges.~~

3. Durée du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour :

☐ une courte durée (3 ans) ;

3.3. Bail de plus de six mois et maximum trois ans

3.3.1. Durée

Le bail est consenti pour un terme de ***3 ans*** prenant cours le ***01/08/2024*** pour finir le ***31/07/2027***

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.

3.3.2. Pour les baux de plus d'un an : 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 ;

MB

✓ 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 débuter 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.

3.3.3. 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 ***1.000 €*** euros.
Le loyer doit être payé : par anticipation pour le **1er du mois** et ce par ordre permanent auquel il se rapporte, sur le compte bancaire du bailleur.

4.2. Indexation

~~□ Le loyer n'est pas soumis à 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 (de préférence par lettre recommandée), 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, soit mai 2024

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

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois soit 12 % l'an. Le preneur sera redevable d'intérêt de retard sur la somme restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

4.4. Loyer de référence

Le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien loué (tel que repris sur le site https://loyers.brussels) est : Le loyer indicatif de référence pour votre logement se situe entre 853 € et 1.043 € avec un loyer de référence (loyer médian) de 948 €

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

□ Les frais et charges imposés au preneur sont fixés à ***110 euros*** *et sont payables par mois en même temps que le loyer*.

- sa quote-part dans les frais d'entretien et de gestion des parties communes ;
- sa quote-part dans les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage relatifs aux parties communes et à leur entretien ;

5.2. 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.

5.3. Charges privatives

5.3.1. S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauge avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

Le relevé des compteurs est fait par l'expert d'état des lieux de la société Checknet

Gaz : **Numéro**	INDEX :.....
Électricité : **Numéro**	INDEX Jour :..... INDEX Nuit :.....
Eau : **Numéro**	INDEX :.....

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier ne peut être mis 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 locataire constituera une garantie de la manière suivante :

O **A. un compte individualisé ouvert auprès d'une institution financière - KORFINE**

La garantie est fixée à ***2 mois de loyer soit 2.000€*** mois de loyer (maximum 2 mois). Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix. Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

Les locataires ne pourront disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée

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

En cours de bail, il est interdit aux parties d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

MB

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. L'état des lieux sera réalisé par la propriétaire

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.
Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.
Le constat des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalité qu'à l'entrée.

L'expert ci-avant désigné l'est également pour dresser l'état des lieux de sortie et a pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. S'il a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. À défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.
En cas de location meublée, et sauf convention contraire, il sera procédé à l'état descriptif des meubles lors des états des lieux d'entrée et de sortie de l'immeuble dont question ci-dessus. Si un expert est désigné par les parties, cet inventaire ainsi que les dégâts qui pourraient être constatés aux meubles et leur évaluation font partie de sa mission.

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 réfèreront 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.

MB

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 preneur fera procéder au menu entretien des éléments suivants selon les périodicités suivantes :

- Installation de chauffage : tous les 2 ans.

et en produira une attestation : Oui ~~Non~~

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.

Toutefois, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10. Travaux

10.1. Modification du bien loué par le preneur

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. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux frais et risques du locataire.

En cas de modifications non acceptées par écrit, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

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.
- ☐ ~~Il peut sous-louer une partie du bien loué avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale~~.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

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 au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, 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 [2] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

15. Assurance

Les parties conviennent que :

☐ Pendant toute la durée du bail, le preneur doit assurer sa responsabilité relative au bien loué et ses meubles 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 tiers (voisins, etc.). Le preneur adressera au bailleur une copie de la police au plus tard dans les quinze jours de la signature du bail et justifiera annuellement du paiement des primes si le bailleur le demande. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois au bailleur.

MB

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. Election 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 lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

20. Détecteurs d'incendie.

Le Bien est équipé de détecteur(s) de fumée. Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ce (ces) détecteur(s) sans accord écrit préalable du Bailleur.

Ce (ces) détecteur(s) est (sont) muni(s) d'une batterie. Le preneur s'interdit de faire quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à prévenir le Bailleur lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

22. Conditions particulières

- La locataire pourra disposer des clefs une fois que :
  1. La garantie locative soit constituée.
  2. Une assurance locataire soit souscrite.
  3. Etat des lieux d'entrée est réalisé par la propriétaire pour 100 € avant la remise des clefs.
  4. Le premier mois de loyer soit payé sur le compte du propriétaire

MB

23. Annexes

Par la signature du présent contrat, le preneur reconnaît avoir expressément reçu les annexes suivantes :

Annexe 1 : 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 2 : Acte de base et règlement d'ordre intérieur (éventuellement)

Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée

Fait à Bruxelles, le 17-06-2024

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)**