

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE (Région de Bruxelles-Capitale)

ENTRE:

BAIL RE

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

ET

ci-après dénommés « Locataires », s'engageant solidairement et indivisiblement,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. Objet de la location

Le bailleur donne à bail au locataire qui l'affecte à sa résidence principale

- l'appartement au rez de chaussée, situé à: Avenue des Celtes 54 à 1040 Etterbeek

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du locataire et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel. Il est convenu que seul le locataire et les membres de sa famille pourront se domicilier dans les lieux.

Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendrait à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur et sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui de la demande du bailleur.

2. Durée

Le bail est conclu pour une durée de :

~~SOIT : pour une durée de 9 années prenant cours le
Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins six mois à l'avance avant l'échéance.
A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions.~~

~~SOIT : (bail dit « de courte durée », et d'une durée de six à trois ans) 12 mois / années,
prenant cours le 01/07/2019 et se terminant le 30/06/2020~~

~~SOIT : (bail dit « de courte durée » et d'une durée inférieur à six mois) mois, prenant cours le
.....~~

Dans l'hypothèse d'un bail de 9 années, le bailleur pourra mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article, 237 du Code du logement, sans préjudice pour les parties de convenir ou d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré ;

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

- A l'expiration du premier et deuxième triennat, en donnant congé, six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, rénover ou transformer l'immeuble en tout ou en partie ;
- Toutefois en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié prenant la première année.
- A l'expiration du premier et du deuxième triennats, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou deuxième triennat.

De son côté le preneur eut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égal à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, 2^{ème} ou de la 3^{ème} année.

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


Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier peut être prorogé une ou plusieurs fois, moyennant un écrit, et aux mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de la location ne puisse excéder trois ans.


Sauf prorogation le bail d'une durée inférieur à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue. Le bail d'une durée égale ou supérieur à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalant à un mois de loyer.


Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, des descendants et ascendant et enfants adoptif de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Nonobstant, toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le Preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse ou un nouveau contrat est conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entrée en vigueur.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté au logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, les délais du congé, ainsi que les indemnités due par le Preneur au Bailleur prévus par le Code du logement en matière de baux de neuf ans et de baux de courte durée, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure

d'enregistrer le bail, adressé par le preneur au bailleur par voie recommandé, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

3. Loyer

Le loyer de base est fixé à sept cent cinquante (750€) € par mois.

Ce loyer sera adapté à l'indice en vigueur (actuellement indice santé), une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule:

loyer de base x nouvel indice = loyer adapté
indice de départ

L'indice de départ est l'indice du mois précédent la date de conclusion du bail, à savoir mai 2020

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.

Le loyer est payable par anticipation pour le 1^{er} du mois auquel il se rapporte, sur le compte bancaire du bailleur n°

Tout loyer impayé portera de plein droit intérêt au profit du bailleur, au taux de 1% par mois.

4. Garantie

Le locataire constituera une garantie de la manière suivante (cocher A ou B):

SOIT un compte individualisé ouvert auprès d'une institution financière

La garantie est fixée à deux (2) mois de loyer hors charges (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.

SOIT une garantie bancaire

La garantie est fixée à mois de loyer (maximum 3 mois). Le locataire s'engage à reconstituer progressivement la garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, auprès de l'institution financière auprès de laquelle il dispose d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.

Dès la constitution totale de la garantie l'institution financière accordera des intérêts au locataire. 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 locataire.




La garantie ne pourra pas être affectée par le locataire au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

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

5. Charges

Sont notamment à charge du locataire:

- les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, ainsi que l'abonnement à ces services;
- les frais de téléphone, ainsi que l'abonnement à ce service;
- les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution;
- 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;
- etc.

Le bien ne dispose pas / dispose de compteurs individuels pour

Une fois par an, un décompte détaillé des charges sera adressé au locataire. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le locataire versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

Le locataire versera à titre de charges un montant forfaitaire de trente-cinq euros (35) € par moi

s pour

*L'eau

*les communs.

6. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail et l'état des lieux dans les 2 mois.

7. Assurances

Le locataire assurera sa responsabilité en matière d'incendie et de dégâts des eaux. Il communiquera au bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable avant la remise des clefs.

8. Taxes et impôts

Tous les impôts et taxes portant directement ou indirectement sur le bien loué seront à charge du locataire, à l'exception du précompte immobilier.

9. Etat des lieux

 Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé, et ce avant l'occupation des lieux par le locataire ou pendant le premier mois d'occupation.

 Cet état des lieux sera dressé (*biffer la mention inutile*):

- par les parties;
 - par un expert désigné conjointement, et à frais communs.
 Les parties désignent à cet effet:
- L'expert désigné pour dresser l'état des lieux, sera chargé de dresser également l'état des lieux de sortie. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

 L'état des lieux sera annexé au bail et sera également soumis à l'enregistrement.

10. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et de menu entretien sont à charge du locataire.

Elles comprennent notamment:

- le ramonage annuel des cheminées utilisées;
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage, l'entretien des détecteurs de fumée requis;
- l'entretien des installations sanitaires;

- la désobstruction des décharges d'eaux usées;
- le remplacement des vitres brisées;
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, fenêtres, volets, serrures...;
- l'entretien du jardin.

Le locataire prendra également à sa charge les travaux incombant au bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure ou d'un vice de l'immeuble.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le locataire devra en aviser le bailleur sur-le-champ. Il devra supporter ces travaux sans indemnité, et ce même si leur durée dépasse quarante jours.

11. Résiliation aux torts d'une des parties

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer.

12. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur avisera immédiatement le locataire. A défaut, le locataire pourra réclamer au bailleur toutes les indemnités qu'il aurait pu obtenir s'il avait été averti en temps utile.

13. Modifications au bien loué

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.

14. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

 Pendant la durée du préavis, ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

 En outre, pendant les 3 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le locataire devra tolérer la visite des lieux 3 jours par semaine pendant 2 heures consécutives. Ces jours et heures seront déterminés de commun accord par les parties.

15. Cession / Sous-location

 Le locataire ne pourra céder son bail ou sous-louer les lieux à un tiers que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

16. Election de domicile

Pour toute la durée du bail et ses suites, le locataire élit domicile à l'adresse du bien loué. Il sera tenu de notifier au bailleur son changement d'adresse en fin de bail. A défaut, toute notification du bailleur pourra continuer à être faite à l'adresse du bien loué.

En ce qui concerne le bailleur, il élit domicile à l'adresse reprise en en-tête du bail.

17. Règlement d'ordre intérieur

Le locataire s'engage à respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur de la copropriété dont copie lui a été remise et dont il déclare avoir pris connaissance. Il veillera également à ce que tous ceux qui occupent les lieux de son chef respectent ces dispositions.

18. DéTECTEURS DE FUMÉE

..... 1... détecteur de fumée est installé dans le bien. 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 lorsque la batterie est déchargée ou s'il existe un dysfonctionnement et ce par lettre recommandée à la poste.

19. Certificat de performance énergétique

Le locataire déclare avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique relatif au bien loué.

La classe énergétique est la suivante :

Le niveau d'émission de CO₂ est de :

Conditions particulières :

Le paiement du loyer du mois de juillet s'effectue aujourd'hui en espèces à la réception des présentes par l'intermédiaire de l'agence immobilière Kvolution représenté par Mr Olivier De Ridder soit 785 euros. À partir du 1^{er} aout, le paiement sera effectué par un ordre permanent comme stipulé au point 3 dans le contrat.

Fait à Bruxelles, 25/06/2019.

Le

En autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

L'arrêté royal du 08/07/1997 est annexé au présent contrat de bail, tout comme l'annexe à l'arrêté royal du 04/05/2007.

Signature du locataire



Signature du bailleur

