

BAIL D'APPARTEMENT AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

A. Bailleur

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après dénommée « Bailleur »,

ET

B. Preneurs :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

&

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, un appartement **situé au 56 d'un immeuble sis rue de Stassart, 1050 Ixelles (2^e étage).**

Comprenant : hall d'entrée, toilette séparée, séjour avec cuisine super-équipée, une chambre, une salle de douches, cave.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés en résidence principale par le preneur. Ils seront dès lors occupés par 3 personnes 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 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

3. DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de : **3 ans**

Prenant cours le 25 septembre 2024 et se terminant le 24 septembre 2027.

Le bail 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 location ne puisse excéder trois ans. Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail 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 équivalente à un mois de loyer.

Le Bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, en donnant congé 3 mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs 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 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.

Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, les délais du congé ainsi que les indemnités dues 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, adressée par le Preneur au Bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **1 300 € (mille trois cents euros)** payable par anticipation et par ordre permanent au plus tard le 25^e jour ouvrable de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte **IBAN numéro**  **au nom de** .

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté après une 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 :

Loyer de base x indice nouveau

Indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné dans l'article 4.

L'indice de base est l'indice de base du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**

L'indice nouveau est l'indice du mois qui précède l'**anniversaire de l'entrée en vigueur du bail**



6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés et l'entrée en vigueur du présent contrat**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à la sortie des lieux loués 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 la déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges.

Conformément à l'article 10, § 1, alinéas 2 et 3 de la loi, le preneur dépose une somme équivalente à deux mois de loyer, **soit 2 600 € (deux mille six cents euros)**, sur un compte individualisé et bloqué ouvert à son nom, auprès d'une institution financière belge de son choix. Les intérêts seront capitalisés. La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des parties, soit d'une copie de décision judiciaire.

7. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu par le preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées tant par l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 que par les normes régionales relatives aux logements.

A l'expiration du présent bail, il devra le laisser 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**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux détaillé établi par expert. Le preneur bénéficie d'un mois pour notifier ses remarques complémentaires

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord **Monsieur Nicolas Lenz (+32 471 69 28 70)** en qualité d'expert pour cette mission. L'état des lieux sera annexé au présent contrat et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Sauf convention contraire écrite conclue au plus tard deux mois avant la fin du bail, le constat d'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés 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. 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. Si cet expert a cessé ses activités, les parties devront désigner un autre expert au plus tard un mois avant la fin du bail. A 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.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou l'expert désigné par le juge, liera définitivement les parties.

8. CONSOMMATION PRIVÉES

Les abonnements privés aux distributions de chauffage, d'électricité, téléphone, radio, télévision, internet ou autre, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que la location des compteurs, coûts des consommations, etc.

Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau **avec compteurs individuels**, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte est établi suivant les compteurs.



9. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative) : la location et le relevé des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les frais liés aux contrôles et l'entretien des installations de sécurité (détecteurs, extincteurs, caméra, alarme, etc.), l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur, ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES DE L'APPARTEMENT ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer la somme de **60 € (soixante euros) comprenant : l'entretien des communs et l'eau froide.**

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, 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 éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

11. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

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

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 supporter, même si elles l'incommodent, et même s'il est privé, pendant leur durée, d'une partie de la chose louée. Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien 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

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives, non occasionnées par vétusté ou force majeure, 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 menuiseries intérieures, et châssis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par la réglementation, ou à défaut, par la fréquence d'utilisation, et à tout le moins peu avant la sortie locative.



Le Preneur reconnaît que les lieux sont équipés de détecteurs de fumée et s'engage à les maintenir en bon usage, notamment avec le changement des piles.

Il procèdera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et de chauffage. Il fera effectuer, conformément à la réglementation applicable, et chaque année, s'agissant d'une chaudière au mazout, ou tous les deux ans, pour une chaudière au gaz, un contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréée. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de propreté et d'entretien, et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières aisément accessibles. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées par sa faute. Il entretiendra les volets. 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 preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

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.

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.

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.

13. MODIFICATION DU BIEN LOUE

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

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.

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.

14. IMPÔTS

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.



15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage formellement à assurer sa responsabilité civile – en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitres –étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège social en Belgique. Il devra en outre produire la police, justifier chaque année du paiement de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur

16. 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 cette exigence, l'autorisation pourra être retirée.

17. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur. Le preneur 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.

18. AFFICHAGE- VISITES

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous. En outre, pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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, 2 jours par semaine (dont le samedi) et 2 heures consécutives par jours, à déterminer de commun accord.

19. 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 toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

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 nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

Le locataire déclare avoir reçu le PEB.

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

21. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produiront de plein droit et 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.

22. RUPTURE DU CONTRAT AVANT SON ENTREE EN VIGUEUR

Si le preneur souhaite rompre le contrat avant la date de son entrée en vigueur mentionnée à l'article 3, il sera redevable au bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible égale à trois mois de loyer.



23. RESOLUTION DU BAIL

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois de la notification de la sentence arbitrale.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement. En cas de résolution du bail pour manquement du Bailleur aux exigences élémentaires requises de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, les dommages et intérêts à devoir au Preneur pourront inclure notamment les frais de déménagement.

24. SOLIDARITÉ

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droits, à quelque titre que ce soit.

25. 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, si celle-ci est située en Belgique.

26. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

27. ANNEXES

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

- 1-L'Arrêté royal du 8 juillet 1997
- 2-Annexe conformément à l'art. 11 bis de la loi sur le bail de résidence principale du preneur.
- 3- Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement
- 4-PEB

Le Preneur ne peut, sur base de cette annexe, se prévaloir, en sa faveur, d'aucune dérogation à la loi sur le bail de résidence principale du Preneur

28. CONDITIONS PARTICULIERES

La remise des clés au Preneur se fera quand les conditions suivantes seront remplies :

- a. Remise des documents relatifs à la garantie locative et l'assurance par le Preneur au Bailleur ;
- b. Le paiement du premier mois de loyer et charges pour la période du 25 septembre 2024 au 24 octobre 2024, sera payé par le Preneur au plus tard, le jour de la signature de bail ;
- c. État des lieux effectué.



29. 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.

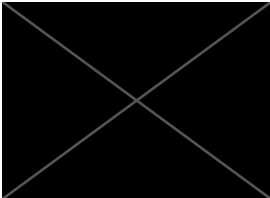
Fait à Bruxelles, le 17 / 07 / 24

En autant d'exemplaires que de parties concernées, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le (s) bailleur (s)

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé »



Le (s) preneur(s)

Signature (s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé »

