

CONTRAT DE BAIL DE DROIT COMMUN

(Modèle type indicatif établi par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en exécution de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement)

ENTRE

A. Le bailleur

B. Le locataire

(nom, prénom et deuxième prénom du preneur)

Date

naissance :

Adresse mail :...

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Par le présent bail, le bailleur donne au locataire qui accepte, le bien immeuble suivant :

- Studio au rez de chaussée gauche du 8 avenue des grenadiers bt 5, 1050 Bruxelles
- Studio de 16 m2 comprenant une kitchenette avec plaque de cuisson, évier inox, frigidaire et micro-onde, armoires de cuisine ; une salle de bain avec douche, W.C., lavabo ainsi que des armoires à pharmacie ; un espace de vie équipé (lit ,bureau, chaise de bureau, rangements, table, 2 tabourets et un siège en bois)

Ci-après dénommé « le bien loué ».

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage d'habitation

Le bailleur n'autorise le locataire 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 locataire 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 du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée de une année et débutera le 1^{er} septembre 2024

Ce bail prendra fin de plein droit à son échéance.

Toutefois, si le preneur continue à occuper les lieux et à payer le loyer sans opposition du bailleur, le bail sera tacitement reconduit :

- ☐ pour une même durée
- ☐ pour une durée indéterminée

3.1. Résiliation anticipée

la résiliation anticipée par le bailleur est possible aux conditions suivantes :

Non paiement du loyer

Non-respect de l'environnement « bourgeois »

Le bailleur peut également mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du code bruxellois du logement

Le locataire, peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois .

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 700,00€ (sept cents euros mensuels)

- la partie du loyer relative aux meubles correspond à ...21....% du loyer total.
- la partie du loyer relative à l'immeuble correspond à ...79...% du loyer total.

Le loyer doit être payé :

- chaque mois

Il est payable :

- ☐ au plus tard5 (cinq)..... jours après le début de la période
- ☐ par virement ou versement sur le compte
- ☐ par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n°..

4.2. 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, 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.

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

A défaut de paiement à l'échéance, le locataire sera redevable d'intérêts de retard sur les sommes restant dues jusqu'à apurement de ses arriérés.

Les intérêts courent : À la réception de la mise en demeure recommandée ;

Le taux d'intérêts applicable : correspond au taux d'intérêt légal ;

5. Frais et charges

5.1. Dispositions générales

Les frais et charges imposés au locataire correspondent à des dépenses réelles communiquées trimestriellement par le syndic d'immeuble.

Le locataire :

Versera en plus du loyer une provision de ...50,00€ (cinquante euros) par mois en même temps que le loyer. La provision pourra être réajustée de commun accord, à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte trimestriel fourni par le syndic, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

5.2. Charges privatives

Le relevé d'eau chaude et d'eau froide ainsi que le décompte du chauffage sera fait via le décompte fait par le syndic d'immeuble, et transmis via le décompte trimestriel.

Le compteur d'électricité dépend du choix du fournisseur d'énergie faite par le locataire et sera réglé en direct par lu au fournisseur.

5.3. Charges communes

Le relevé des charges communes sera fourni trimestriellement par le syndic d'immeuble. La quote-part du studio sera due par le locataire en fonction du décompte fourni par le syndic. La provision de charges mensuelles sera déduite du montant dû, le solde ainsi obtenu devant être versé au bailleur. Ou remboursé au locataire par le bailleur le cas échéant.

6. Impôts et taxes

6.1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à la charge du bailleur.

6.2. Autres

Les impôts et taxes relatifs à la jouissance du bien mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du locataire

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le locataire constitue une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés, faute nullité du présent bail.

Le locataire choisit :

- ☐ de verser une garantie de 1.400,00€ (mille quatre cents euros) sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès de la banque
.....

ou

- ☐ de constituer une garantie bancaire de 1.400,00€ (mille quatre cents euros) (maximum 3 mois de loyer) émise par la banque
.....

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.

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord l'expert M.....,en qualité d'expert(s) pour cette mission. A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire apportée par le bailleur.

8.2. Etat des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le locataire 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 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 d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités 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 locataire 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 locataire 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 référeront 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.

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. Obligation d'information par le locataire

Le locataire informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissant dans le bien, en ce compris des travaux et réparations à charge du bailleur. Le locataire 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.

9.5. 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 locataire 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 travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit, préalable et exprès du bailleur qui ne refusera pas son accord sans juste motif.

En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

Si le locataire ne satisfait pas à l'une de ces obligations et même si les travaux ont été autorisés, le bailleur pourra ordonner l'arrêt immédiat des travaux et exiger la remise en état des lieux, aux frais du preneur.

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 locataire 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 locataire 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 locataire cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du locataire 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 locataire cessionnaire.

12. Sous-location

Le locataire ne peut en aucun cas sous-louer tout ou partie du bien

13. Affichages - visites

[] 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 [] jours par semaine et [] heures consécutives par jour, sauf convention contraire.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous demandé au moins [] jours à l'avance, les cas d'urgence exceptés.

14. Assurance

Les parties conviennent que :

Pendant toute la durée du bail, le locataire 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 locataire 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.

15. Résolution

En cas de résolution judiciaire aux torts du locataire, 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

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 locataire une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

Les formalités de l'enregistrement et les frais éventuels qui y sont liés sont à charge du bailleur.

Les frais d'enregistrement sont à charge du bailleur.

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.

Sauf si elle(s) informe(nt) le bailleur d'une autre adresse située en Belgique, la ou les cautions font élection de domicile à l'adresse suivante :

19. Arbitrage – application des lois

20. Annexes soumises à l'enregistrement

Preuve d'assurance

....., le 20/08/2024

Le locataire

erant

Le bailleur