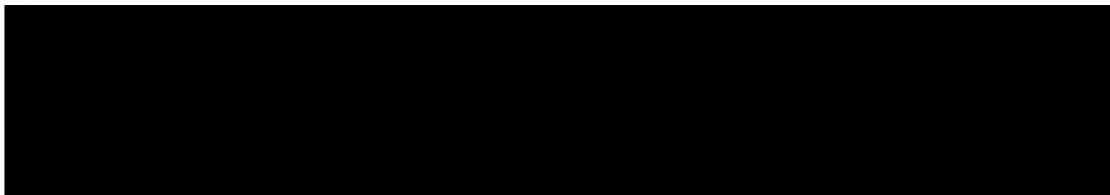


BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

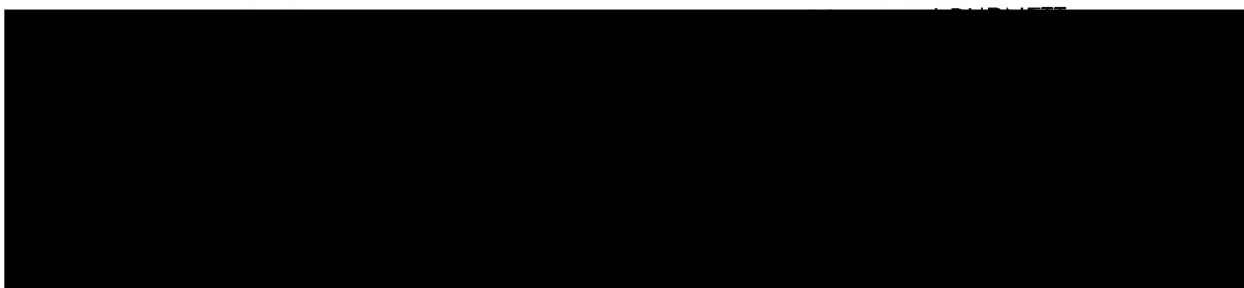
A. Bailleur :



Dénommée « le Bailleur »,

Et

B. Preneur :



Dénommés « le Preneur »,
Obligés solidairement et indivisiblement,

Il est convenu ce qui suit :

1. OBJET-DESTINATION

Par la présente, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, dans un immeuble un appartement non meublé, ci-après dénommé « le bien », à usage de **résidence principale** et à l'exclusion de tout usage professionnel, situé au 5^{ème} étage d'un immeuble sis :

15, Val des Seigneurs à 1150 Woluwe-Saint-Pierre (bte 06)

Comprenant : appartement se composant d'un hall d'entrée avec vestiaire, un séjour avec feu ouvert décoratif, une terrasse, une cuisine super équipée, une buanderie avec frigo et machine à laver, une toilette avec lave mains, deux chambres, une salle de bains avec baignoire, douche et double lavabo ainsi qu'un WC sanibroyeur, une salle de douche avec lavabo, une cave (n°4).

Les lieux sont loués à usage de simple habitation privée et affectés à la résidence principale du Preneur et de sa famille. Ils seront dès lors occupés par 3 personnes au maximum. Le Preneur ne pourra changer cette destination sans l'accord écrit et

DS
JB

DS
KWB

Tout loyer impayé portera, dès son échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au profit du Bailleur, au taux de 1% par mois ; l'intérêt dû pour un mois entamé sera dû en entier.

A titre indicatif, il est porté à la connaissance du Preneur que le loyer de référence pour le bien loué, calculé au jour de la signature des présentes sur le site <https://loyers.brussels/> », se situe entre 1.036 € et 1.266 €.

Le Bailleur (ou son mandataire) a parfaitement informé le Preneur, qui le reconnaît, de toutes les caractéristiques intrinsèques du bien loué qui justifient l'écart du loyer demandé par rapport au loyer de référence précité.

4. INDEXATION DU LOYER

Le loyer est lié à l'indice santé publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques. L'adaptation ne peut intervenir qu'une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, après demande écrite du Bailleur. Elle n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant la demande. L'indexation se fera exclusivement selon la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Nouvel Indice}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui mentionné à l'article 3 ci-dessus ; dans l'hypothèse d'une révision du loyer, le loyer de base sera le nouveau loyer révisé.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit le mois de novembre 2023 (base 2013 - indice santé) = 128,55

Le nouvel indice est celui qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CONSOMMATIONS PRIVEES ET INDIVIDUALISEES

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à des fins privatives et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations des compteurs sont à la charge du Preneur.

Pour ces frais, le Preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Cela concerne les frais de (sans que cette liste soit limitative) :

- d'électricité
- de gaz
- de téléphone
- de télévision
- internet adsl
- etc.

N° compteur de gaz : [REDACTED]

N° compteur d'électricité : [REDACTED]

Sauf accord des parties, la restitution 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.

La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyer(s) ou charge(s).

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que le Bailleur n'aura pas reçu la preuve de ce que la garantie a bien été constituée.

La garantie constituée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur la production, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie.

9. ASSURANCE

Pendant toute la durée du bail, le Preneur fera assurer sa responsabilité civile contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces, dégâts suite à une effraction et recours des voisins. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au Bailleur.

10. ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

a) Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté, un vice caché ou la force majeure sont à charge du Bailleur.

Si, durant le bail, le bien a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le Preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée et ce même si elles durent plus de quarante (40) jours.

Le Bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

b) Le Preneur prend à sa charge les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au Bailleur, mais nécessitées du fait du Preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du Preneur.

Les réparations locatives et d'entretien sont, sans que cette énumération soit limitative :

- le ramonage annuel des cheminées utilisées ;
- l'entretien des installations de gaz, d'électricité et de chauffage ;
- l'entretien des installations sanitaires (ex : détartrage régulier) ;
- la désobstruction des décharges d'eaux usées ;
- le remplacement des vitres brisées ;
- l'entretien des revêtements des murs et des sols, des portes, fenêtres, volets serrures, ... ;

DS
JB

DS
LWB

8

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à en informer préalablement le Bailleur qui devra autoriser le changement ou la modification. En cas d'accord du Bailleur, le Preneur veillera à transmettre à celui-ci 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 privatifs.

Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

14. ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé et ce avant la remise des clés et l'entrée du Preneur.

Si les parties désignent un expert, elles supporteront chacune la moitié des frais, tant à l'entrée qu'à la sortie. Les parties auront 15 jours à compter de la réception du rapport de l'expert pour faire leurs remarques éventuelles.

L'état des lieux d'entrée devra mentionner le relevé des compteurs et l'inventaire des clés qui seront remises au Preneur.

Les parties mandatent pour l'état des lieux d'entrée : le bureau d'expertises FXJ Projects – M. Joseph François-Xavier, Chaussée de Stockel 245 à 1200 Bruxelles (tél : 0478/97.10.41 – e-mail : info@fxj.be).

Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert au plus tard trente jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le Bailleur et le Preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un appartement non meublé et avant la remise des clefs.

L'expert ou les parties :

- relèveront les index de tous les compteurs,
- détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du Preneur et ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le Preneur.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert ou des experts choisi(s) par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

DS
JB

DS
LWB

19. ENREGISTREMENT

Le Bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement du bail et de l'état des lieux d'entrée et ce, endéans les 2 mois qui suivent la présente signature via l'application MyRent Citoyen : www.myrent.be

20. DETECTEUR(S) DE FUMEE

Au minimum un détecteur de fumée est installé dans le bien par le Bailleur. 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 quelconque usage de cette batterie à d'autres fins et il s'engage à remplacer la batterie lorsque celle-ci sera déchargée.

21. URBANISME

Le Preneur déclare qu'il souhaite louer le bien, nonobstant l'absence de renseignements urbanistiques complets disponibles.

22. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Le présent bail est régi exclusivement par le droit belge.

Sans préjudice pour les parties de recourir si elles le souhaitent à un arbitrage ou à une conciliation, le juge de paix du lieu où est situé le bien sera exclusivement compétent pour connaître d'un litige ou différent résultant de la présente convention.

23. CLAUSES DIVERSES

- 1) Le Preneur s'engage à fournir annuellement au Bailleur une copie de la preuve de paiement de sa prime d'assurance risques locatifs (incendie, dégâts des eaux et bris de vitres).
- 2) Annuellement et endéans les 6 mois qui précèdent la sortie des lieux, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, une copie de l'attestation d'entretien de la chaudière individuelle au gaz ainsi que de tout autre appareil sanitaire nécessitant un entretien. De son côté, le Bailleur remettra au plus tard à la remise des clés une preuve d'entretien récent (datant d'il y a moins de 6 mois) de ces mêmes appareils.
- 3) Par la présente, le Preneur reconnaît que la machine à laver et le séchoir à linge du bien loué sont mis à sa disposition à titre gracieux par le Bailleur. En conséquence, leur entretien, éventuelle réparation ou remplacement seront à charge du Preneur.
- 4) Le Preneur s'engage à ne pas introduire d'animaux dans le bien loué sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.
- 5) Par la présente, le Preneur s'interdit de forer dans le carrelage du bien loué.

DS
JB

DS
KWB