

BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les Soussignés :

Dénommé : le « **Bailleur** »

ET

Dénommée: le « **Preneur** »

Après que le Bailleur ait remis au Preneur les informations précontractuelles prévues à l'article 217 § 1 du Code bruxellois du logement, informations jointes au présent bail sous son annexe 1, il est convenu ce qui suit :

Art 1 OBJET – DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, un appartement-studio non meublé ci-après dénommé « Bien », à usage de **résidence principale situé 116, chaussée de Wavre, B-1050 Ixelles – 1^{er} étage** se composant entre autres d'une pièce de vie, d'un coin à coucher, avec cuisine entièrement équipée, d'une salle de douche, d'un WC séparé, d'une cave, d'une buanderie privative.

Comprenant : suivant l'état des lieux

Parfaitement connu du Preneur qui déclare l'avoir examiné attentivement reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité, et est en bon état d'entretien. 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. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Cette interdiction faite au preneur d'utiliser tout ou partie de l'immeuble loué à des fins professionnelles implique qu'il ne peut reprendre ni le loyer lui-même, ni des frais accessoires tels que l'eau, le gaz, l'électricité, etc., en frais professionnels dans sa déclaration d'impôt.

Le Preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille.

Le Bailleur déclare que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Art 2 DURÉE

Bail de résidence principale

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années consécutives prenant cours le 1 novembre 2023 et se terminant le 31 octobre 2032.

Le bail prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par lettre recommandée à la poste par l'une ou l'autre partie au moins six (6) mois avant l'échéance de la période en cours. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé par période de trois ans, aux mêmes conditions que le bail initial.

Néanmoins, le Bailleur pourra mettre fin au bail avant la fin de la période convenue en respectant les conditions visées aux paragraphes 2 à 4 de l'article 237 du Code bruxellois du logement, soit pour occupation personnelle, pour reconstruction/transformation/rénovation ou sans motif mais avec indemnités.

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

De son côté, le Preneur pourra mettre fin au bail à tout moment, moyennant notification au Bailleur, par lettre recommandée à la poste, d'un préavis de trois (3) mois.

Toutefois, si le Preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le Bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans tous les cas, le délai de préavis commence le 1er jour du mois qui suit l'envoi du courrier recommandé.

Dans le cas où le Preneur devrait partir avant la fin des 3 premières années de bail et qu'il trouve un locataire pour le remplacer, le bailleur accepte d'annuler les frais de rupture de bail aux conditions suivantes :

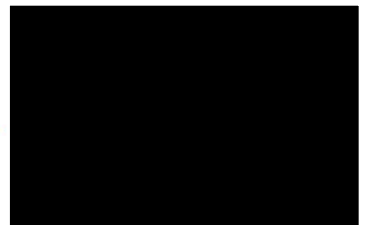
- Le nouveau locataire devra être approuvé par le propriétaire ;
- Les frais de l'état des lieux de sortie complet ainsi que la moitié des frais de l'état des lieux d'entrée seront à charge du Preneur ;
- Le prochain locataire devra prendre l'appartement tel quel sans remise en peinture/travaux de la part du propriétaire ;
- Les frais de recherches et de publicité pour trouver un nouveau locataire sont à charge du preneur (i.e. frais d'agence et tout autre frais nécessaires à la recherche d'un nouveau locataire etc.).

Art 3 LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **650 € (sept cent quatre-vingt euros)** que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le **1 (premier)** de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront par ordre permanent **au compte BE19 7506 6934 3612 – AXABBE22** ouvert au nom du bailleur.

Le Preneur fournira la preuve de la constitution de cet ordre permanent en début de bail – cette condition étant considérée comme étant substantielle du consentement du bailleur.



Tout loyer impayé portera, dès son échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au profit du Bailleur, calculé au taux d'un pourcent (1%) par mois, tout mois commencé étant comptabilisé pour un mois entier.

En application de l'article 218 § 1. 4 bis du Code bruxellois du logement, il est précisé que le loyer de référence du bien loué ou l'intervalle des loyers autour du loyer de référence du bien loué tel que repris dans la grille indicative des loyers se situe entre €573 et €701.

Art 4 INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'index santé publié au Moniteur belge. A chaque anniversaire du début de bail, le loyer variera à la demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est celui qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, c'est-à-dire l'indice de août 2023 : **128.82** (base 2013 -indice santé)

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

Art 5 CONSOMMATION PRIVÉES – CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommation, provisions et locations de compteurs sont à charge du Preneur. Pour ces frais, le Preneur paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

A cet égard, le bien loué est équipé de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité, ces compteurs portant les références suivantes : **compteur d'eau : 1710011 ; compteur de gaz : EAN 541448965001278527 ; compteur d'électricité : EAN 541448965001278510.**

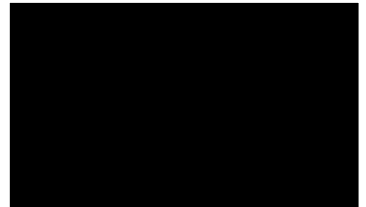
Le Preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur – gérant privatif – en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme. Le paiement de la quote-part des charges communes par le Preneur se fera sur une base mensuelle, dans les conditions prévues par l'article 7.

Art 6 IMPÔTS

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué (tels la taxe d'enlèvement des immondices) seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier si les lieux loués sont affectés à la résidence principale du Preneur.

Si le Preneur affecte en tout ou partie le Bien à des fins professionnelles, que ce soit avec ou 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.

L'indemnité due par le Preneur au Bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le Bailleur aura adressé sa demande de paiement au Preneur.



Art 7

FRAIS ET CHARGES

Le preneur versera en même temps que son loyer mensuel le montant suivant :

Charges communes (dont le montant est fixé forfaitairement et mensuellement à **30€** (quarante euros)).

Ce forfait sera indexé annuellement à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail selon la formule reprise à l'article 4.

Art 8

GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le Preneur constituera, au profit du Bailleur et avant l'entrée en vigueur du bail, une garantie locative qui sera libérée à la sortie du Bien et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le Preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

Conformément aux dispositions de l'article 248 § 2 du Code bruxellois du logement, cette garantie sera constituée, au choix du Preneur, sous l'une des formes suivantes :

- a) Soit un compte individualisé ouvert au nom du Preneur auprès d'une institution financière. Dans ce cas, la garantie locative s'élèvera à un montant équivalent à deux mois de loyer, soit une somme de **mille trois cent (1 300 €) euros**. Les intérêts produits par ce compte seront capitalisés au profit du Preneur, le Bailleur acquérant privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du Preneur relativement au présent bail.
- b) Soit une garantie bancaire qui s'élèvera à un montant équivalent à trois mois de loyer, soit une somme de **mille neuf cent cinquante (1 950€) euros** et qui permet au Preneur de constituer progressivement la garantie. Dans cette hypothèse, en application de l'article 248 §4 du Code bruxellois du logement, le Preneur s'engage à reconstituer totalement cette garantie par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans. Cette garantie sera en outre constituée auprès de l'institution financière auprès de laquelle le Preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lesquels sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement.
- c) Soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, garantie qui s'élèvera dans ce cas à un montant équivalent à trois mois de loyer, soit une somme de **mille neuf cent cinquante (1 950€) euros**.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des Parties, soit de la copie d'une décision judiciaire, sous déduction des sommes éventuellement dues par le Preneur, après bonne et entière exécution de toutes ses obligations.

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.

Le Bailleur se réserve le droit de demander au Preneur d'indexer la garantie conformément à l'indexation du loyer.

Art 9 MONTANTS NON-PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 pour cent (1%) par mois à partir de son échéance.

Art 10 ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITÉS - REPARTIONS - ENTRETIEN

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.

Le Preneur est en outre autorisé, s'il le souhaite, à souscrire à toute autre police d'assurance complémentaire qu'il jugerait utile ou nécessaire à la sauvegarde de ses intérêts.

Le Preneur fera par ailleurs assurer l'ensemble du contenu du Bien contre tous les périls généralement quelconques auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Le Preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture ou châssis et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, si ces travaux durent plus de quarante jours, l'article 1724 du Code Civil sera d'application.

Sont à charge du Preneur, les réparations locatives et les travaux de menu 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.

Sont à charge du Preneur le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, l'entretien du système d'alarme, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des terrasses, des volets ou dispositifs similaires et de tous les appareils et installations du Bien, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie et téléphone et les ascenseurs, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué.

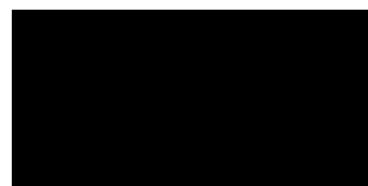
Le Preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorée pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur. La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction est à charge du preneur.

Le Bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il 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.



Le Preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté.

Le Preneur n'endommagera pas ni ne déplacera les détecteurs de fumée sans l'accord écrit et préalable du Bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Il s'engage à prévenir le Bailleur lorsque les piles ou batteries sont déchargées ou lorsqu'il existe un dysfonctionnement.

Art 11 RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR – PARTIES COMMUNES – JOUISSANCE

Le Preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Une copie du règlement d'intérieur est annexée au présent bail.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués. Il ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement du Bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

Le Preneur s'engage à respecter strictement le calme et la tranquillité de l'immeuble. Il prend l'engagement de ne rien entreposer dans les parties communes et dans les caves de l'immeuble (poubelles, poussettes, vélos, caisses, meubles etc.) et de nettoyer son palier.

Art 12 ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient nécessaires.

Art 13 CESSION – SOUS-LOCATION – MODIFICATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du Bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le Bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Art 14 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le Preneur, il sera dressé entre les parties, un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi que, le cas échéant un inventaire du mobilier, les parties mandatent à cette fin :

Cet état des lieux devra être enregistré avec le bail et annexé à celui-ci.

Cet expert est mandaté pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le Bailleur et le Preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.
L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Détermineront les dommages et dégâts éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligation du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur

Art.15 AFFICHAGES – VISITES.

En cas de mise en vente du bien loué ou trois mois avant la fin du bail, le Preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

Art 16 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art 17 RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résiliation par la faute du Preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le Preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

Art 18 ÉLECTION DE DOMICILE – ÉTAT CIVIL

Le Preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Le Preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit du bail.

Art 19 ENREGISTREMENT

Le Bailleur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il enverra copie au Preneur.

Art 20 APPLICATION DES LOIS

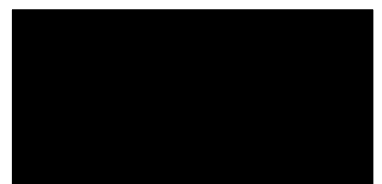
Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

Tout différent relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la justice de Paix.

Art 21 CLAUSES DIVERSES

La remise des clés aura lieu après :

- la constitution de la garantie ;
- le paiement du 1^{er} loyer qui aura lieu au plus tard dans les 5 jours suivant la signature du présent bail ;

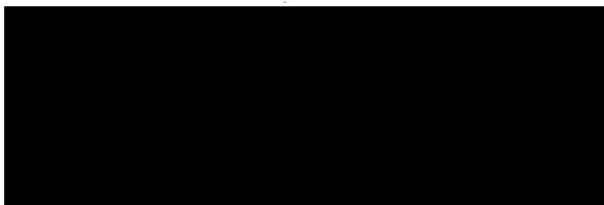


- l'état des lieux ;
- l'attestation d'assurance de responsabilité civile

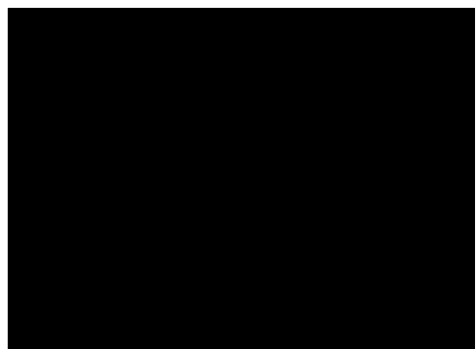
Fait à Bruxelles, le **16 septembre 2023** en trois exemplaires, chaque partie déclare avoir reçu son exemplaire.

(Signatures précédées de la mention « *Lu et approuvé* ».)

Le Bailleur



Le Preneur



Le Garant

