



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

CONTRAT DE BAIL - RESIDENCE PRINCIPALE - REGION DE BRUXELLES

ENTRE

A. Bailleur :

ET

B. Preneur :

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

Studio A09 situé au 9^{ème} étage, composé d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine équipée et d'une salle-de-bain.

Le studi est situé dans la résidence « Hélicoptère II » sis avenue de l'Héliport 10 à 1000 Bruxelles.

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, un état des lieux détaillé facture convenue entre les parties, aux locataires, la même somme sera facturée aux propriétaires, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement ;

Cet agent est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. 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. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention. La facturation de l'état des lieux de sorties sera identique que l'état des lieux d'entrée.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Siège Social : avenue Heydenberg 14 - 1200 Bruxelles
Tél: 02/770.65.90 - Fax: 02/763.09.80 - msspr@skynet.be
I.P.I. n°105260
T.V.A.BE 473 329 415 R.C.B. 646 878 Belfius 068-2351047-85



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de : 1 an

SOIT : 1. année (bail dit de courte durée, et de maximum trois ans), prenant cours le...01/05/2010...se terminant le...30/04/2011... , résiliable moyennant préavis notifié au moins 3 mois à l'avance à chaque période de 3 ans.

Dans l'hypothèse d'un bail de courte durée, ce dernier ne peut être renouvelé que deux fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur n'autorise pas qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le preneur est autorisé, à titre de *simple tolérance*, à posséder dans leur appartement des poissons, chiens, chats ou oiseaux non divagants. Les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur, la tolérance pourra être retiré lors d'un simple courrier. Le fait de ne pas se conformer à la décision, entraînerait le contrevenant au paiement de dommages et intérêt si dégâts subies, suivie d'un dépôt de plainte. En cas de non respect de la règle une rupture de bail sera possible.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de 500€ payable chaque mois, par ordre permanent le 05 de chaque mois au plus tard pour le mois en cours, sur le compte _____ au nom de madame I _____ jusqu'à nouvelle instruction. Le preneur s'engage à présenter une mise en place d'avis d'ordre permanent automatique de sa banque.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

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

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité communes, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic.

L'électricité privative est à la charge du preneur.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.
Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone seront à charge exclusive du Preneur.

Provision pour charges communes et Provision pour autres consommations : **100 € par mois le 05 de chaque mois par ordre permanent pour le mois en cours en même temps que le loyer.**

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé. Les lettres de rappel de paiement en cas de retard de paiement seront facturées 15 € ttc.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement - 4 mois en cas contraire).

Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses 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.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives 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 détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets.

L'entretien du jardin est à la charge du preneur. En cas de non entretien une facturation auprès d'un jardinier sera facturée. Un nettoyage devant le palier de son appartement au rez de chaussée sera à la charge du preneur 1 fois par mois minimum.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

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 et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

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. 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.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Siège Social : avenue Heydenberg 14 - 1200 Bruxelles
Tél: 02/770 65 90 - Fax: 02/763.09 80 - msisprl@skynet.be
I.P.T. n°105260

I.V.A. BE: 473 329 413 RCB: 616 878 Belfius 068-2351047-85



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

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 rendues nécessaires.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'habitation individuelle reprises dans le certificat PEB sont .

13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la 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 frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

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.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de la banque de votre choix
- ✕ • pour un montant correspondant à 2 mois de loyer soit 1000 €

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 Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée 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 loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

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

15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou

Siège Social : avenue Heydenberg 14 - 1200 Bruxelles
Tél: 02/770.65.90 - Fax: 02/763.09.80 - msi@prl@skynet.be

I.P. n° 105260

T.V.A. BE 473 329 415 RCB 646 878 Belfins 068-2351047-85



ACHATS
VENTES
LOCATIONS
EXPERTISES
GESTIONS PRIVATIVES

dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

16. DOMICILIATION

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.

17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage. Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

CLAUSES PARTICULIERES

Fait à Bruxelles, le 25 mars 2020

en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur *

Le Preneur *

Siège Social : avenue Heydenberg 14 - 1200 Bruxelles
Tél: 02/770.65.90 - Fax: 02/763.09.80 - msisprl@skynet.be

I.P.I.n°105260

T.V.A.BE 473 329 415 RCB : 616 878 Belfius 068-2351047-85