

CONTRAT DE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le bailleur

ET

B. Le preneur

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

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

Situé :

21904 SCHAERBEEK 4 DIVISION

Un appartement situé au premier étage, Rue Auguste Lambiotte, cadastré comme maison section B numéro 0466X3 P0000 pour 2 ares 45 centiares

Comprenant : une chambre avec balcon, une salle de bain avec baignoire – douche – watercloset – double lavabo et pharmacie, une cuisine équipée avec frigo – congélateur – four – four à micro-ondes – lave-vaisselle - machine à laver et sèche-linge. *+ 1 pièce au 2^e niveau (velux - escalier - mezzanine)*

Ci-après dénommé « le bien loué ».

La performance énergétique du bien loué : Le certificat PEB est annexé au présent bail (Annexe 2).

Le preneur doit s'abstenir de toute nuisance à l'égard des autres occupants.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur, qui ne refusera pas cet accord sans juste motif.

En matière d'occupation partielle à titre professionnel :

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 du bail

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une courte durée.

Le bail est prorogé pour un terme de un an, prenant cours le 23 novembre 2023 pour finir le 22 novembre 2024

Les parties peuvent proroger le bail de courte durée de commun accord aux mêmes conditions, en ce compris le loyer mais sans préjudice de l'indexation. Cette prorogation doit obligatoirement intervenir par écrit. Le bail peut être prorogé une ou plusieurs fois, mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions pour autant que la durée totale de location n'excède pas trois ans.

Le preneur est autorisé à mettre fin anticipativement au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Dans ce cas, il payera en outre une indemnité de 1 mois de loyer. Dans tous les cas, le bail ne prendra fin que moyennant un congé notifié par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration de la période convenue. Si aucun congé n'a été notifié, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans. Les parties s'engagent alors à respecter la législation concernant le bail de 9 ans.

4. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de huit cents euros (800,00€).

Le loyer doit être payé par anticipation le premier de chaque mois

Il devra être payé par l'établissement d'un ordre permanent sur le compte n° BE19 0634 2143 3612 sauf instruction contraire du bailleur.

Le loyer s'élève actuellement à 906,60€ dont 25,00€ de charges.

5. 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 (de préférence par lettre recommandée), 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.

6. Intérêts de retard

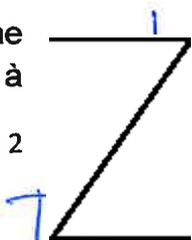
Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de un pour cent (1%) par mois à partir de son échéance sans que ces intérêts puissent être inférieurs à cinquante euros (50€). En outre, en cas de retard de paiement de plus de trente (30) jours, le preneur prendra à sa charge les frais et débours de mise en demeure pour un montant forfaitaire de septante-cinq euros (75€) par courrier de mise en demeure émis.

7. Charge privatives

Sont à charge du preneur, sans que cela soit limitatif, les frais découlant de ses consommations privées et de l'abonnement à la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, de téléphone, de radio, télévision, télédistribution ainsi que les frais d'ouverture à son nom et de location des installations ou compteurs y afférents.

8. Charges communes de l'immeuble

Outre le loyer dont question dans l'article 4 du présent bail, le preneur paiera en même temps que celui-ci, sa quote-part des charges communes de l'immeuble relatives à



l'occupation du bien loué (sur base de ses consommations réelles et/ou des quotités du bien loué). Celles-ci se décomposent comme suit :

Le coût des consommations et les frais d'entretien justifiés des parties communes de l'immeuble (électricité) : TOTAL MENSUEL : vingt-cinq euros (25,00€)

Sont à charge du bailleur, les travaux au gros œuvre et les grosses réparations ainsi que celles nécessitées par défaut de l'immeuble ou sa vétusté ainsi que toutes charges imposées au bailleur par la loi, les règlements ou les usages.

9. Paiement des charges communes et des provisions pour les consommations privatives

Pour les charges mentionnées à l'article 6 ci-dessus, qui lui incombent en tant qu'occupant, le preneur versera mensuellement (le 1^{er} de chaque mois) en plus du loyer et en même temps que celui-ci un montant de vingt-cinq euros (25,00€) correspondant aux forfaits décrits ci-dessus.

10. Assurance

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.

11. Impôts et taxes

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur.

Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur et restera à charge du bailleur

12. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur a constitué une garantie locative avant l'entrée en vigueur du bail et avant la remise des clés auprès de Korfine SA pour un montant de mille six cents euros (1.600,00€).

En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel.

La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

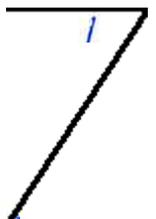
Sauf accord des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir.

La garantie ne pourra pas entre-temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

Libération de la garantie : La somme correspondant au montant de la caution ainsi fixée 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.

La garantie ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement de loyers et de charges.



13. Accidents, responsabilités, réparations et entretien

Les principales réparations d'entretien et travaux à charge respectivement du preneur 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.

Sont à charge du preneur : par exemple : les réparations locatives et le menu entretien pendant la durée du bail. Seules les réparations locatives occasionnées par la vétusté ou en cas de force majeure ne seront pas à sa charge. L'entretien et le contrôle périodique de la chaudière, le ramonage de la cheminée, le détartrage des robinets ainsi que le nettoyage des joints et des filtres ; le remplacement des ampoules et des piles des équipements mis à disposition ; le cirage ou l'huilage du parquet ; la tonte et l'entretien du jardin

Sont à charge du bailleur : par exemple : Les réparations résultant de la vétusté, d'un cas de force majeure, du fait d'un tirs ou d'un vice de l'immeuble. Le bailleur fera réparer et remplacer tout appareil ou installation détérioré pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la faute du preneur. Le bailleur sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputable, des services et appareils desservant les lieux loués s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas aussitôt que possible pris toute mesure pour y remédier.

14. Modification des lieux loués

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.

15. Obligation d'information par le preneur

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

Le preneur 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.

16. 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 preneur 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.

17. 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. Les travaux, embellissements, améliorations et transformations seront acquis au bailleur en fin de bail sans indemnité.

Le bailleur renonce à la faculté de demander la remise des lieux dans leur état initial et dès lors de demander l'enlèvement des travaux, embellissements, améliorations et transformations effectués par le preneur.

Le preneur est tenu de souscrire les assurances et de demander toutes les autorisations administratives nécessaires (permis d'urbanisme, autorisations et examen par les services d'incendie, etc.) à ses frais exclusifs, et d'en produire la preuve au bailleur, à première demande.

En outre, le preneur se conformera au règlement d'ordre intérieur.

Si le preneur 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.

18. 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 preneur 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.

19. Etat des lieux d'entrée et sortie

-Un état des lieux d'entrée (à frais partagés) a été dressé par le bureau d'expertises immobilières De Clerck le 12 octobre 2022.

-Un état des lieux de sortie sera dressé à frais partagés.

L'état des lieux de sortie sera effectué au plus tard le dernier jour ouvrable avant la fin de la location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux et la remise des clés.

En cas de désaccord des parties pour fixer la date de la sortie locative, l'expert aura pour mission de fixer la date de ladite sortie locative en fonction de son agenda.

Les parties acceptent dès à présent la date que choisira l'expert.

Si une des parties n'est pas disponible à la date fixée, celle-ci a l'obligation, à ses frais, de mandater un tiers pour le représenter et lui donnera les pleins pouvoirs pour libérer les lieux et signer le constat de sortie locative.

Si une partie fait défaut, l'expert liera définitivement les parties.

L'expert ou les parties relèveront les index de tous les compteurs.

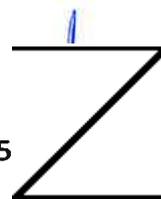
Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par l'état des lieux, sauf les erreurs de fait ou matérielles ou contradictions.

20. Destination des lieux – sous location – cession de bail

Le bail est conclu à usage de résidence principale

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 preneur 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.

21. Election de domicile

Le preneur déclare élire domicile dans le bien loué tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement d'état civil en cours de bail, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en avertir sans retard le bailleur par lettre recommandée en précisant, le cas échéant, l'identité complète du conjoint.

22. 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.

23. Résiliation

En cas de résiliation par la faute d'une des parties, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyers l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat.

24. Affichages et visites – remise en location ou vente du bien

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, relocation ou vente, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent visiter librement et complètement trois jours par semaine (du lundi au samedi inclus), durant deux heures consécutives par jour (entre 8h30 et 20h).

Ces jours et heures de visites seront fixées entre les parties.

25. Droit d'information en cas de vente du bien loué

En cas de mise en vente de gré à gré du bien loué, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement, ce préalablement à toute communication publique relative à cette mise en vente.

Cette communication lui est adressée même si la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, auquel cas l'obligation d'information s'applique à cette partie.

En cas de résolution judiciaire aux torts du preneur, 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 charges venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre.

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

26. Règlement d'ordre intérieur – animaux

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution.

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille.

Le preneur ne pourra posséder un animal domestique que moyennant l'accord écrit du bailleur.

27. clause diverses

-Détecteur incendie :

Des détecteurs de fumée sont installés dans le bien.

Le preneur s'interdit d'endommager ou de déplacer ceux-ci sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

Ces détecteurs sont munis de piles.

Le preneur s'interdit d'en faire un quelconque usage à d'autres fins et il s'engage à remplacer les piles lorsqu'elles sont déchargées et à prévenir le bailleur en cas de dysfonctionnement et ce par mail

-L'appartement est non fumeur

-Le preneur prendra soin des parties communes en les nettoyant lui-même. Le preneur fera attention à ne pas salir/démolir le marbre dans les parties communes sous réserve de devoir les réparer à sa charge

28. Enregistrement du bail

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

Le bailleur s'engage à enregistrer le bail dans les deux mois de sa signature, de même que les annexes signées et l'état des lieux d'entrée. Il remet la preuve au preneur.

Si le bailleur manque à cette obligation, le preneur peut mettre fin au bail, sans préavis ni indemnité, pour autant qu'il ait adressé au bailleur une mise en demeure d'enregistrer le bail et que cette dernière soit restée sans suite utile pendant un mois.

29. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées faites à la date de dépôt à la poste, la date du récépissé faisant foi de l'envoi dans le délai imparti. 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.

30. Application des lois

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites seront arbitrés par un Tribunal compétent.

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

31. Annexes

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

Annexe 1: Note explicative établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 218, §4 du Code bruxellois du Logement

Annexe 2 : Certificat de performance énergétique

Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée

Fait à Schaerbeek le

en autant d'exemplaires originaux (et d'annexes) qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

Le(s) bailleur(s)