

BAIL DE MAISON AFFECTE A LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR

ENTRE

1/ Madame Monique n° nat :
demeurant sis à Tél:
Ci après dénommé « Le bailleur »
ET

2/ Monsieur Andrei-Petronel TUDOR n° nat : 98.06.23-709.22 et Madame Andrada-Georgiana
MATEI n° nat : 01.03.01-
Demeurant sis à 1000 Bruxelles Rue Médori n°24 Tél : 0499/40 87 03
e-mail : vasilepolonic@yahoo.com

Ci-après dénommée « le preneur »

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :
CLAUSES PARTICULIERES**

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur, qui accepte, une maison sise à
1480 Tubize Boulevard Georges Deryck n°16 ,
parfaitement connue du preneur qui déclare l'avoir visitée et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation et affectés à la résidence principale du preneur et de sa famille. Il est interdit au preneur d'affecter une partie de l'habitation à l'exercice d'un commerce, artisanat ou toute autre activité professionnelle. Le preneur ne peut en aucun cas changer cette destination, ni invoquer le consentement tacite du bailleur.

3. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 9 années prenant cours le 1^{er} août 2022 et se terminant le 31 juillet 2031 , moyennant préavis notifié par lettre recommandée avant l'échéance, au moins six mois pour le bailleur et trois mois pour le preneur.

défaut de congé notifié dans ce délai, le bail sera chaque fois prorogé aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de - 750,00 - euros, payable anticipativement le 1^{er} de chaque mois.
Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par un ordre permanent au compte numéro **BE 33-310-0046229-46** du bailleur.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728 bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.
L'adaptation n'a d'effet pour le passé que pour les 3 mois précédant celui de la demande.
Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base x indice nouveau
Indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.



L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la signature de la présente convention, soit juin 2022 (121,02)

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

6. GARANTIE

Le preneur constituera, au profit du bailleur, **avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et des 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.

La garantie correspondra à deux mois **(1.500,00 €)** de loyer.

La garantie est placée sur un compte individualisé et bloqué, ouvert au nom du preneur auprès d'un organisme bancaire, les intérêts étant capitalisés, conformément à la loi du 20 février 1991.

La garantie sera libérée moyennant production soit d'un accord écrit des deux parties, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

7. ETAT DES LIEUX

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails. Le preneur reconnaît que l'état du bien correspond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées par l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 publié au Moniteur belge du 21 août 1997. A l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi par expert. Elles désignent de commun accord Monsieur Axel DEBARRE expert immobilier agréé CIBEX(n°161) 0475/911 252 axel.lecdesign@gmail.com, pour l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour de la fin du bail. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties, liera celles-ci définitivement.

8. CONSOMMATIONS PIVEES

Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, d'électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, combustibles ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

Les compteurs ne sont pas fermés à la sortie des lieux. Les changements d'abonné pour électricité et gaz se font par le locataire à son entrée par téléphone auprès d'un fournisseur de son choix.

en communiquant les numéros de compteurs et index relevés par l'expert. Le changement d'abonné pour l'eau se fait au numéro **087/87 87 87** auprès de la société wallonne des distributions d'eau de charleroi.

CLAUSES GENERALES

9. ENTRETIEN

Le preneur s'engage à bien entretenir le bien loué et à le rendre à la fin du bail dans l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux. Le preneur s'engage à faire exécuter toutes les réparations qui sont à la charge du preneur en vertu de la loi ou des usages. Il procédera également aux autres réparations, pour autant qu'elles aient été occasionnées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre.

Notamment, **sans que cette énumération soit limitative**, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau. Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout).

Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc... Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Si les lieux sont équipés d'appareils électro-ménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations. Le preneur veillera à maintenir la maison en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières, pendant la durée du bail et lors de la sortie du bien loué. Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

10. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire, il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours. En aucun cas, le preneur ne pourra effectuer ou faire effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

11. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

12. IMPÔTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

13. ASSURANCES

Le preneur s'engage pendant toute la durée du bail à faire assurer le bien loué pour la totalité de sa valeur contre les risques d'incendie et le recours des voisins.

Sur demande du bailleur, il fournira la preuve de la police d'assurance ainsi que celle du paiement de la dernière prime échue.

14. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance.

En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

15. AFFICHAGE – VISITES

Pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, trois jours par semaine (dont le samedi) et 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 moyennant avertissement préalable du preneur.

16. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder ses droits sur les lieux loués qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur. La sous-location totale du bien est interdite. La sous-location partielle est subordonnée à l'accord écrit et préalable du bailleur et à la condition que le reste du bien loué demeure affecté à la résidence principale du preneur.

17. FIN ANTICIPÉE DU BAIL

Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant préavis de trois mois et une indemnité de trois, deux ou un mois de loyer, selon qu'il quitte la première, la deuxième ou la troisième année de location.

Le bailleur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de six mois :

- * à tout moment, pour occupation personnelle ou par un membre de sa famille jusqu'à troisième degré ;
- * à la fin de la troisième et de la sixième année :
- soit pour travaux dont le coût dépasse trois années de loyer ;
- soit sans motivation, à la fin du 1^{er} et du 2e triennat, moyennant paiement d'une indemnité de neuf ou six mois de loyer.

18. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent (1%) par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

19. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période, et pour la même période, de sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

20. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

21. ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, à moins qu'il ne signifie au bailleur, lors de son départ, une nouvelle élection de domicile, qui doit obligatoirement être en Belgique. En cas de changement de l'état civil du preneur, par exemple en raison de son mariage, celui-ci est tenu d'en aviser le bailleur sans délai.

22. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail est établi à titre gratuit dans le courant des deux mois premiers qui suit la signature du présent contrat. Au delà les frais sont de 25 € à charge du bailleur.

Fait à Tubize , le 19 juillet 2022

En trois exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Le bailleur



Le preneur

Mr Andrei-Petronel TUDOR

Et Mme Andrada –Georgiana MATEI

Signature précédée de la mention

« lu et approuvé »



Signature précédée de la mention

« lu et approuvé »


