

CONTRAT DE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

A. Le bailleur

~~Madame SPERLING Christiane~~
~~Domicile : Square Charles-Maurice Wiser, 19/17, 1040 Etterbeek~~
~~Age et lieu de naissance : 15/05/1944 - Savone, France~~
~~N° National : 49 08 06 340 52~~

~~Représentée par~~
~~Madame BARAJAS GOMEZ Lilia, Mandataire légale~~
~~Domicile : Avenue du château, 21/11, 1050 Koekelberg~~
~~Date et lieu de naissance : 14/02/1964 - Morelia, Mexique~~
~~N° National : 64 02 14 516 04~~

ET

B. Le preneur

~~Madame BOLLY BARAJAS Laura~~
~~Date et lieu de naissance : 10/11/1988 - Ciudad Obregon, Mexique~~
~~N° National : 85 11 10 536 22~~

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 au 5^e étage B, Square Charles-Maurice Wiser, Résidence Marie-Josée, 19/17.

Comprenant :

Appartement 2 chambres – cuisine équipée d'anciens meubles – Salle de bain avec baignoire d'origine rouillée " – Toilette – 2 balconnets (0,5m²)

Ci-après dénommé « le bien loué ».

Celui-ci 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 pour 3 personnes.

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.

3. Durée du bail

3.1 Bail de 9 ans ou de longue durée

Le présent bail est consenti pour un terme de 9 ans, prenant cours le 15/09/2021 pour finir le 15/09/2030.

Il prend fin à l'expiration de cette période de neuf années moyennant un congé notifié par écrit par le bailleur au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa qui précède, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

Le bail prend fin moyennant un congé notifié (par écrit) par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si, malgré le congé donné par le bailleur, le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de longue durée est entré en vigueur. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sous réserve de l'indexation et des causes de révision.

3.2 Résiliation anticipée

Le bailleur peut mettre fin au présent bail aux conditions prévues par les articles 237 et 239 du Code bruxellois du Logement.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé donné par écrit par lettre recommandée et un préavis de trois mois.

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, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat dans les conditions prévues par l'article 237, §5 du Code bruxellois du Logement, le preneur peut à son tour, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé limité à un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en outre tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial et du paiement des indemnités éventuelles.

3.3 Résiliation anticipée par le preneur

Le bail peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

4. Loyer

4.1 Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer initial de base de **450 euros charges communes comprises à l'exception des consommations sujettes au relevé de compteurs** sur le compte **IBAN BE33 3100 7221 2546**, auprès de la banque ING, au nom de la propriétaire **Madame SPERLING Christiane**, jusqu'à nouvelle instruction.

4.2 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.

5. Frais et charges

5.1 Dispositions générales

Les frais et charges imposés au preneur correspondent à des dépenses réelles.

La provision pourra être réajustée de commun accord à la demande de l'une ou l'autre des parties, après la production du décompte annuel, en fonction des dépenses encourues telles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

5.2 Conversion des charges forfaitaires en charges réelles

A tout moment, chacune des parties peut demander la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels ou leur révision en fonction des dépenses réellement encourues.

5.3 Comptes distincts et justificatifs

Si les frais et charges sont des dépenses réelles, ils doivent être détaillés dans un compte distinct du loyer. Le bailleur s'engage à produire ce compte et ces justificatifs au moins une fois par an.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire de consulter les documents auprès de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

5.4 Charges privatives

5.4.1 S'il existe des compteurs individuels

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels ou jauges avant l'occupation des lieux par le preneur.

Les compteurs portent les numéros et codes suivants:

Eau froide : Numéro <u>W.44835006</u> Code.....	0011760
Eau chaude : Numéro <u>4.49424832</u> Code.....	0002742
Électricité : Numéro <u>74836875-33</u> Code <u>541448920104</u> <u>643348</u>	049440,1

5.5 Charges communes

Le preneur interviendra dans le coût des charges communes quand les décomptes annuels seront produits par le syndic de la résidence.

6. Garantie

Pas de garantie compte tenu de l'état de l'appartement.

7. État des lieux

7.1 État des lieux d'entrée

Pas d'état des lieux d'entrée compte tenu de l'état de l'appartement. Voir travaux effectués dans proche avenir.

7.2 État des lieux de sortie

Sans préjudice de l'article 9.1., le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux s'il a été dressé, sauf ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé, chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

Le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée.

Les compteurs devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux de sortie.

8. Entretien et réparations

8.1 Principe

Le preneur est tenu d'effectuer les travaux de menu entretien ainsi que les réparations locatives qui ne sont pas occasionnées par vétusté ou force majeure.

Le bailleur devra pour sa part effectuer, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les travaux de menu entretien et les réparations locatives ainsi que ceux qui résultent de la faute du preneur.

8.2 Liste des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou du bailleur

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.

8.3 Réparations et travaux d'entretien à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation

Lorsque les réparations et travaux d'entretien précités peuvent être mis à charge du preneur et sont destinés à l'usage commun de plusieurs unités d'habitation, le bailleur pourra, sauf si le bail prévoit un forfait pour les charges et frais communs, réclamer au preneur le coût y afférent à titre de charges communes, conformément à la répartition prévue à l'article 5.

8.4 Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera dès que possible le bailleur des dysfonctionnements apparaissent 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.

8.5 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 incommode, 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.

9. Travaux

9.1 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.

Le bailleur conserve la faculté de demander le rétablissement des lieux, partiellement ou totalement, dans leur état initial, aux frais du 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 aux impositions de l'acte de base et du 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.

9.2 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.

9.3 Bail de rénovation (uniquement pour les baux d'une durée égale ou supérieure à trois ans)

Les parties conviennent dès à présent de soumettre le bail au régime des baux de rénovation aux conditions suivantes :

9.3.1 Description et calendrier des travaux

Le preneur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux suivants :

- Salle de bain 2021
- Révision électricité 2022
- Cuisine 2023-2024
- Décors et peintures 2025-2026

Les travaux prendront cours le 01/10/2021 et s'achèveront selon le calendrier pré établi.

9.3.2 Occupation des lieux pendant les travaux

Les parties conviennent de déroger à l'article 219, §2 du Code bruxellois du Logement relatif aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Dans le cadre des travaux, le bailleur consent à une réduction significative du loyer ainsi que des charges d'immeuble pendant la durée des travaux et que le bien sera occupé pendant l'exécution des travaux, dans le respect des conditions et limites fixées par le Gouvernement.

9.3.3 Réception des travaux

A la demande de la partie la plus diligente, il sera procédé à la réception contradictoire des travaux aux termes de périodes convenues de commun accord ainsi qu'au terme de leur réalisation.

9.3.4 Droit et obligations des parties

En contrepartie des travaux, le bailleur renonce à la faculté de mettre fin au bail pour une période de 9 ans.

9.3.5 Inexécution des travaux

En cas d'inexécution des travaux dans le délai imparti ou de malfaçons, le bailleur peut solliciter en justice qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties prévues ci-dessus.

En fonction de l'importance des travaux non réalisés, le bailleur peut, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts, solliciter le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

10. Cession

10.1 Procédure

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 200 ter, §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.

10.2 État des lieux

Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant. Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 8 du bail.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire. Les frais sont partagés entre les trois parties.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire.

11. Sous-location

Le preneur ne peut sous-louer la totalité du bien.

Préalablement à toute sous-location, le preneur communiquera le projet de convention de sous-location au bailleur par courrier recommandé comprenant toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200 ter, § 2 du Code bruxellois du Logement.

12. 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.

Le bailleur offre pour le bien occupé droit de préemption à Madame Bolly Barajas Laura.

13. 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..

14. Résolution

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.

15. Notification

Toutes les notifications faites par lettre recommandée sont censées être 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.

16. Élection 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.

Fait à ETTERBEEK, le 15/09/2021

en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts.

Le preneur



Le bailleur



